TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT. FRANCESCO LAURICELLA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO DELL'ESPERTO STIMATORE

Proc. n. 5/2020 R.G. Es.

PROMOSSO DA
"INTRUM ITALY s.p.a." Avv.to Alfio Centamore

NEI CONFRONTI DI
non costituita

Caltanissetta, **20 ottobre 2020**

L'Esperto Stimatore
Ing. Danilo A. Notarstafano
Viale della Regione, 6
Caltanissetta

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

Danilo A. Notarstefano
C.T.U. Ingegnere
Tribunale di Caltanissetta

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA
SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Proc. 5/2020 R.G. Es.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO DELL'ESPERTO STIMATORE

PREMESSA

Illustrissimo signor Giudice dell'Esecuzione, Dott. Francesco Lauricella, con provvedimento della S.V. del **18.02.2020**, notificato a mezzo PEC in data **19.02.2020**, io sottoscritto Ing. Danilo Antonio Notarstefano, venivo nominato Esperto Stimatore nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 5/2020 R.G. Es., promossa da **INTRUM ITALY spa**, procuratrice di INTESA SANPAOLO spa, con sede in Milano via Galileo Galilei n. 7, C.F. 10311000961", rappresentata e difesa dall'avv. Alfio Centamore, nei confronti di **Xxxxxxx Xxxxxxxx,** nata a San Cataldo (CL) il 03.12.1983 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, residente a Caltanissetta nella Via Borremans n. 48.

In data 19.02.2020 accettavo l'incarico, prestando il giuramento di rito in modalità telematica, e acquisivo, dal fascicolo telematico, copia dell'atto di pignoramento e della documentazione ipocatastale prodotta dal creditore.

Effettuati gli studi della documentazione agli atti, in data **21.02.2020**, accedevo telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale

INGEGNERIA
Associati
viale della Regione 6 Caltanissetta -Tel 0934552113
daniloantonio.notarstefano @ingpec.eu

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

del Territorio di Caltanissetta per acquisire la documentazione utile allo svolgimento del mandato (allegato 1).

In data **12.03.2020** acquisivo, da parte del Comune di Caltanissetta, l'Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazione dell'esecutata (allegato 2).

Le attività di consulenza venivano sospese per il periodo interessato alle restrizioni dovute all'emergenza sanitaria da COVID-19, terminato il quale venivano riprese a seguito di comunicazione della data di immissione in possesso da parte del nominato Custode, Avv. Pierluigi Zoda, dell'immobile oggetto di pignoramento.

In data **09.09.2020**, accedevo quindi presso la Direzione Urbanistica del Comune di Caltanissetta, ove acquisivo copia dei titoli abilitativi edilizi dell'immobile oggetto di pignoramento (allegato 3).

In pari data **09.09.2020,** così come concordato con il nominato Custode, mi recavo presso l'immobile oggetto di esecuzione ubicato in via Borremans n. 48 del comune di Caltanissetta (Verbale di sopralluogo – allegato 4), ove, alla presenza del Sig. Xx Xxxxx Xxxxx, coniuge della esecutata, e della Sig.ra Xxxxxx Xxxxx, affittuaria dell'immobile oggetto di pignoramento, effettuavo, con la collaborazione del collega di studio Ing. Giuseppe Galanti, i necessari rilievi metrici (allegato 5) e fotografici (allegato 6). In quella stessa sede accertavo che per l'edificio del quale l'immobile oggetto di pignoramento fa parte, composto da 6 unità immobiliari, non è costituito formalmente alcun Condominio e che le spese per l'illuminazione e la pulizia del vano scala comune incidono, per l'appartamento in esame, nella misura di 100 € annui (Verbale di sopralluogo – allegato 3).

INGEGNERIA
Associati
viale della Regione 6 Caltanissetta -Tel 0934552113
daniloantonio.notarstefano @ingpec.eu

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

Accertato che l'immobile oggetto di pignoramento non è dotato dell'Attestato di Prestazione Enegertica (Verbale di sopralluogo – allegato 3), provvedevo quindi alla sua elaborazione (allegato 7).

Provvedevo, infine, a ricercare presso la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, il sito "Aste Giudiziarie.it" e le agenzie immobiliari, tutti i possibili riferimenti merceologici per la stima del bene oggetto di pignoramento (allegato 8).

Sulla scorta degli atti esaminati, della documentazione acquisita, degli accertamenti effettuati e degli studi condotti, in riscontro al mandato ricevuto ed in osservanza degli art. 173 bis disp. att. c.p.c. e 568 c.p.c., ho quindi redatto la presente relazione di stima.

INGEGNERIA
Associati
viale della Regione 6 Caltanissetta -Tel 0934552113
daniloantonio.notarstefano @ingpec.eu

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

INDICE

1. INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

2. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 C.P.C. E DELLA CORRETTEZZA DEGLI IDENTIFICATIVI CATASTALI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

3. STORIA DEL DOMINIO/PROVENIENZE

4. FORMALITA', VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SULL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO CON DISTINZIONE TRA QUELLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE E QUELLI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

5. ACCERTAMENTO SUL REGIME PATRIMONIOALE DELL'ESECUTATA

6. FORMAZIONE DEI LOTTI CON INDICAZIONE DELLE QUOTE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

7. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO CON VERIFICHE CATASTALI ED URBANISTICHE

7.1 Descrizione dell'immobile

7.2 Accertamento sulla conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nell'atto di pignoramento

7.3 Verifica di rispondenza tra titolo provenienza, documentazione catastale e stato dei luoghi

7.4 Accertamenti sulla conformità urbanistica dell'immobile

7.5 Accertamenti sull'esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, vincoli o oneri condominiali, diritti demaniali, censo, livello o usi civici

7.6 Accertamenti sulla prestazione energetica dell'immobile

8. ACCERTAMENTO DELLO STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

9. STIMA DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

10. INDIVIDUAZIONE DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE, STRAORDINARIE E DELLE SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA

INGEGNERIA
Associati

viale della Regione 6 Caltanissetta -Tel 0934552113
daniloantonio.notarstefano @ingpec.eu

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

1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento a favore della **INTRUM ITALY spa**, procuratrice di INTESA SANPAOLO spa, con sede in Milano via Galileo Galilei n. 7, Partita Iva 10311000961, rappresentata dall'avv. Alfio Centamore, nei confronti di **Xxxxxxx Xxxxxxxx C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX**, notificato da parte dell'UNEP di Caltanissetta il **24.12.2019**, così individua il diritto ed il bene oggetto del procedimento esecutivo:

"Appartamento di civile abitazione, in Caltanissetta, via Borremans n. 48, piano terzo con ingresso di fronte a sinistra salendo la scala, composto da tre vani, cucina, bagno-wc, ripostiglio, ingresso e corridoio, censito al catasto fabbricati di Caltanissetta al foglio 86, particella 335 sub 6, piano 3, z.c. 1, cat. A/3, classe 3, vani 5, r.c. Euro 284,05. Il tutto con accessori, accessioni, pertinenze, dipendenze parti comune degli immobili, tutto compreso e nulla escluso."

2. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 C.P.C. E DELLA CORRETTEZZA DEGLI IDENTIFICATIVI CATASTALI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Il creditore procedente ha prodotto la certificazione ex art. 567, comma 2, c.p.c. per l'immobile oggetto di pignoramento, redatta il 04.02.2020 dalla Dott.ssa Maria Pantaleone Balice, Notaio in Termoli.

Dalla stessa si desume la seguente descrizione identificativa dell'immobile oggetto di pignoramento:

INGEGNERIA
Associati
viale della Regione 6 Caltanissetta -Tel 0934552113
daniloantonio.notarstefano @ingpec.eu

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

"Appartamento di civile abitazione, in Caltanissetta, via Borremans n. 48, piano terzo con ingresso di fronte a sinistra salendo la scala, composto da tre vani, cucina, bagno-wc, ripostiglio, ingresso e corridoio, censito al catasto fabbricati di Caltanissetta al foglio 86, particella 335 sub 6, piano 3, z.c. 1, cat. A/3, classe 3, vani 5, r.c. Euro 284,05."

Di detti immobili il Notaio certifica la seguente situazione catastale:

"Censito nel catasto fabbricati del Comune di Caltanissetta intestato Xxxxxxx Xxxxxxxx nata a San Cataldo il 3/12/1983 proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni, al foglio 86, particella 335 sub 6, via Borremans n. 48, piano 3, categoria A/3, classe 3, 5 vani, superficie catastale totale 82 mq, Rendita Euro 284,05. L'area di enti urbani e promiscui distinta nel Catasto Terreni del Comune di Caltanissetta alla Partita 1 foglio 86 particella 335, estesa are 2.20."

I predetti dati sono stati oggetto di verifica da parte dello scrivente attraverso le visure storiche al catasto fabbricati e al catasto terreni rispettivamente n. T41393 del 21.02.2020 e n. T50547 del 21.02.2020 (allegato 1), nell'ambito della quale ne è stata accertata la correttezza.

Per quanto accertato, la documentazione prodotta dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567 c.p.c., risulta, sotto il profilo formale, completa e coerente.

Con riferimento agli identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento per l'immobile oggetto di esecuzione, dalle verifiche effettuate, sulla scorta della documentazione catastale acquisita (allegato 1), è emersa la correttezza di quanto indicato nell'atto di pignoramento.

INGEGNERIA
Associati
viale della Regione 6 Caltanissetta -Tel 0934552113
daniloantonio.notarstefano @ingpec.eu

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

Può pertanto attestarsi la correttezza degli identificativ catastali indicati nell'atto di pignoramento.

3. STORIA DEL DOMINIO/PROVENIENZE

Si riportano di seguito i passaggi di proprietà relativi al bene pignorato, intervenuti tra la data di trascrizione del pignoramento, avvenuta il **14.01.2020** ai nn. 408/230, e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, avvenuta in data 24.12.2019, e quindi il **24.12.1999**.

L'immobile oggetto di pignoramento è pervenuto all'odierna esecutata signora Xxxxxxx Xxxxxxxx per acquisto fattone, in regime di separazione dei beni, con atto del 14/02/2012 del notaio Giuseppe Pilato di Caltanissetta, rep. 99236, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta il 15/02/2012 ai nn. 1983 registro generale e 1682 registro particolare, da potere di Xx Xxxxx Xxxxx, nato a Caltanissetta il 23/09/1973 in regime di separazione dei beni.

Al signor Xx Xxxxx Xxxxx l'immobile perveniva per acquisto fattone con atto del 12/09/2002 del notaio Giulia Seminatore di Caltanissetta, rep. 10951, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta il 13/09/2002 ai nn. 8692 registro generale e 7437 registro particolare, da potere di Xxxxxxx Xxxxxxx, nata a Caltanissetta il 12/02/1938.

L'immobile è stato realizzato dalla signora Xxxxxxx Xxxxxxx, nata a Caltanissetta il 12/02/1938, su area a secondo piano, estesa circa mq 80, alla

INGEGNERIA
Associati
viale della Regione 6 Caltanissetta -Tel 0934552113
daniloantonio.notarstefano @ingpec.eu

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

stessa pervenuta con atto di donazione del Notaio Ferdinando Maria Capra del 6/4/1968, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta il 02/05/1968 ai nn. 6804 registro generale e 5948 registro particolare.

4. FORMALITA', VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO CON DISTINZIONE TRA QUELLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE E QUELLI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Sulla scorta della documentazione in atti prodotta dal creditore procedente, si sono riscontrate, per l'immobile oggetto di pignoramento, le seguenti formalità pregiudizievoli.

1. Iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. 13314 registro particolare n. 2102 del 24/09/2010 di euro 159.863,90

***a favore** di Intesa Sanpaolo S.p.a., con sede in Torino codice fiscale 00799960158, domicilio ipotecario eletto in Torino Piazza San Carlo n. 156*

***contro** Di Xxxxx Xxxxx nato a Caltanissetta il 23/09/1973, in virtù di atto per notar Giuseppe Pilato di Caltanissetta del 22/09/2010 repertorio n. 98212. Mutuo fondiario di euro 79.931,95 da rimborsare in 25 anni. Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Caltanissetta, all'indirizzo Guglielmo Marconi n 48, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 86 particella 335 sub 6 natura A3 di 5 vani al piano 3.*

2. Trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 408 registro particolare numero 230 del 14/1/2020

INGEGNERIA
Associati
viale della Regione 6 Caltanissetta -Tel 0934552113
daniloantonio.notarstefano @ingpec.eu

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

a favore *di Intrum Italy S.p.a., con sede in Milano codice fiscale 1031100961,*

contro *Xxxxxxx Xxxxxxx nata San Cataldo il 3/12/1983, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Caltanissetta del 24/12/2019 repertorio n. 1386/2019. Pignoramento su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Caltanissetta alla via Borremans 48, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 86 particella 335 sub 6 natura A3 di 5 vani al piano 3.*

Le formalità di che trattasi non saranno opponibili all'acquirente.

5. ACCERTAMENTO SUL REGIME PATRIMONIALE DEGLI ESECUTATI

Su specifica richiesta, il Comune di Caltanissetta, Ufficio Stato Civile, ha rilasciato, in data 12.03.2020, l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutata signora Xxxxxxx Xxxxxxxx nata a San Cataldo (CL) il 03.12.1983 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX (allegato 2), dai cui contenuti si desume che la stessa ha contratto matrimonio a Caltanissetta il giorno 13.05.2004 con Di Xxxxx Xxxxx nato a Caltanissetta il 23.09.1973.

Tra le annotazioni viene riportato che *"Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio contro scritto gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni"*.

6. FORMAZIONE DEI LOTTI CON INDICAZIONE DELLE QUOTE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

INGEGNERIA
Associati
viale della Regione 6 Caltanissetta -Tel 0934552113
daniloantonio.notarstefano @ingpec.eu

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

Trattandosi di un solo immobile oggetto di pignoramento, si definisce un unico lotto e segnatamente:

LOTTO UNICO

Piena proprietà dell'appartamento per civile abitazione posto al 3° piano con ingresso di fronte a sinistra salendo la scala dell'edificio condominiale sito nel Comune di Caltanissetta, via Borremans n. 48, censito al catasto fabbricati del Comune di Caltanissetta al foglio 86, particella 335 sub 6, via Borremans n. 48, piano 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 82 mq (escluse le aree scoperte 80 mq), rendita Euro 284,05.

7. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO CON VERIFICHE CATASTALI ED URBANISTICHE

7.1 Descrizione degli immobili oggetto di pignoramento

Sulla base delle risultanze dei rilievi effettuati (Planimetrie di rilievo – allegato 5 e Documentazione fotografica - allegato 6) nel corso del sopralluogo eseguito sulla scorta della documentazione catastale (Estratto di mappa, Visure e Planimetria catastali - allegato 1) e della documentazione urbanistico-edilizia (allegato 3), precedentemente acquisite, nonchè della consultazione del titolo di provenienza presente agli atti del procedimento, viene di seguito riportata la descrizione del bene oggetto di pignoramento.

LOTTO UNICO

INGEGNERIA
Associati
viale della Regione 6 Caltanissetta -Tel 0934552113
daniloantonio.notarstefano @ingpec.eu

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

Piena proprietà dell'appartamento per civile abitazione posto al 3° piano con ingresso di fronte a sinistra salendo la scala dell'edificio condominiale sito nel Comune di Caltanissetta, via Borremans n. 48 (foto 1, 2 e 3 - allegato 6), censito al catasto fabbricati del Comune di Caltanissetta al foglio 86, particella 335 sub 6, via Borremans n. 48, piano 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 82 mq (escluse le aree scoperte 80 mq), rendita Euro 284,05.

Confina, al piano, con vano scala condominiale, dal quale accede con ingresso a sinistra salendo la scala (foto 4 - allegato 6), e con lastrico di copertura dell'edificio. Il tutto meglio rappresentato nella planimetria al catasto edilizio urbano (allegato 1) e nella planimetria di rilievo (allegato 5).

L'unità immobiliare risulta composta da un ingresso disimpegno (foto 5 - allegato 6) attraverso il quale si accede ad un vano soggiorno-pranzo (foto 6 e 7- allegato 6) con attigua cucina (foto 8 e 9 - allegato 6) prospiciente sulla corte condominiale. Dallo stesso ingresso-disimpegno si accede poi ad una camera da letto singola (foto 10 - allegato 6) anch'essa prospiciente sulla corte condominiale, ad un vano ripostiglio (foto 11 - allegato 6) privo di aperture verso l'esterno, ad una camera da letto matrimoniale (foto 12 - allegato 6) e ad un servizio igienico (foto 13 - allegato 6) prospicienti entrambi sulla via Borremans. La camera da letto matrimoniale è servita da un balcone (foto 14 - allegato 6). Il tutto per una superficie lorda di mq 80,45, una superficie netta di mq 67,85 ed una superficie del balcone di mq 4,10.

Il livello di finitura e lo stato di manutenzione dell'immobile, possono definirsi buoni. I pavimenti sono realizzati con mattoni in scaglie di marmo,

INGEGNERIA
Associati
viale della Regione 6 Caltanissetta -Tel 0934552113
daniloantonio.notarstefano @ingpec.eu

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

ad eccezione della camera da letto singola e del wc che risultano pavimentati con ceramica, così come i rivestimenti i rivestimenti parietali dello stesso e della cucina, gli intonaci sono rifiniti con ultimo strato in gesso ed idropittura, ed i sanitari del servizio igienico versano in buone condizioni. Gli infissi esterni sono realizzati in alluminio preverniciato con vetrocamera, mentre le porte interne sono in legno.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico con pertinente quadro con interruttore differenziale (foto 15 - allegato 6), realizzato in ragione della vigente normativa all'epoca della costruzione, di impianto termico autonomo, con caldaia alimentata a gas metano ubicata in balcone (foto 16 - allegato 6), cronotermostato ambiente (foto 17 - allegato 6) ed elementi radianti in alluminio (foto 18 - allegato 6). Il vano cucina è altresì dotato di climatizzatore elettrico (foto 19 - allegato 6) con gruppo esterno installato sulla parete esterna prospiciente sulla corte condominiale (foto 20 - allegato 6).

Si riporta di seguito una sintesi dei dati metrici e della superficie commerciale:

Superficie lorda	Destinazione	Coeff. Dest.neSup.	Commerciale
mq 80,45	Vani abitativi	1,00	mq 80,45
mq 4,10	Balcone	0,25	mq 1,05
			mq 81,50

7.2 Accertamento sulla conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nell'atto di pignoramento

INGEGNERIA
Associati
viale della Regione 6 Caltanissetta -Tel 0934552113
daniloantonio.notarstefano @ingpec.eu

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

Gli accertamenti effettuati hanno permesso di riscontrare la corrispondenza e l'idoneità degli anzi citati dati identificativi del bene, ai contenuti dell'atto di pignoramento.

7.3 Verifica di rispondenza tra titolo provenienza, documentazione catastale e stato dei luoghi

L'immobile oggetto di pignoramento è pervenuto all'esecutata con l'**atto di compravendita rogato dal Notaio Giuseppe Pilato di Caltanissetta, rep. 99236**, presente agli atti della procedura, che così descrive lo stesso: *"Appartamento di civile abitazione in Caltanissetta (CL), via Borremans n. 48, piano terzo con ingresso di fronte a sinistra salendo la scala, composto da tre vani, cucina, bagno-wc, ripostiglio, ingresso e corridoio; in confine con via Borremans, cortile condominiale e proprietà Cammarata. Al C.F. foglio 86, particella 335 sub 6, piano 3, z.c. 1, cat. A/3, classe 3, vani 5, r.c. Euro 284,05."*

Attraverso i rilievi effettuati presso l'immobile oggetto di accertamento, sulla scorta della documentazione catastale acquisita, e segnatamente la **planimetria al catasto edilizio urbano comune di Caltanissetta foglio 86, particella 335 sub 6, depositata il 01.03.2001**, estratta il 21.02.2020 n. T50335, si è accertata la corrispondenza tra la descrizione dell'immobile contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile dalla planimetria catastale (allegato 1), nonché tra questa e lo stato attuale del luoghi (allegato 5), a meno della posizione dei tramezzi delimitanti la camera da letto singola ed il ripostiglio, di cui si dirà al paragrafo successivo.

7.4 Accertamenti sulla conformità urbanistica degli immobili.

INGEGNERIA
Associati
viale della Regione 6 Caltanissetta -Tel 0934552113
daniloantonio.notarstefano @ingpec.eu

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

In data 09.09.2020 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caltanissetta, all'esito della consultazione degli atti in archivio, veniva rinvenuta la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 17256 rilasciata in data 27/05/2002 (trascritta in data 05/06/2002 ai nn. 5007/4289) e la certificazione di abitabilità rilasciata in data 27/05/2002, relative all'immobile oggetto di pignoramento, che si acquisivano unitamente allo stralcio degli elaborati grafici (allegato 3).

La consistenza e la destinazione dell'immobile oggetto di pignoramento, così come rilevati (allegato 5), risultano conformi alla rappresentazione dello stesso riportata negli elaborati grafici di cui al suddetto titolo abilitativo edilizio (allegato 3) e a quanto rappresentato nella planimetria catastale (allegato 1), a meno di trascurabili differenze distributive.

In particolare, la camera da letto singola presenta una profondità di mt 4,05 in luogo dei 2,55 mt indicati negli elaborati della titolo abilitativo edilizio e dalla planimetria catastale, mentre il confinante vano ripostiglio presenta una larghezza di mt 1,00 in luogo di 1,50 mt rilevabili dai suddetti elaborati, il tutto con la conseguente riduzione della profondità del vano di ingresso da mt 2,25 a mt 1,50 e lo spostamento della porta di accesso al soggiorno-pranzo, lungo la stessa parete, verso la porta di ingresso dell'appartamento.

Può quindi attestarsi la conformità urbanistica dell'immobile, ferma restante la necessità di regolarizzazione della diversa distribuzione interna attraverso la presentazione al Comune di Caltanissetta di una Comunicazione Inizio Lavori (C.I.L.) tardiva.

L'attuale situazione dell'immobile non è pertanto di ostacolo al trasferimento. La limitata portata delle modifiche effettuate, ai fini della

INGEGNERIA
Associati
viale della Regione 6 Caltanissetta -Tel 0934552113
daniloantonio.notarstefano @ingpec.eu

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

quantificazione della rendita, può altresì postergare l'aggiornamento della planimetria catastale. Detto adempimento potrebbe essere curato dall'acquirente all'esito della presentazione della C.I.L. su citata. Per la tardiva presentazione della nuova planimetria catastale, può utilizzarsi l'istituto del ravvedimento operoso, fruendo del dispositivo di cui alle modifiche alla Legge di Stabilità del 2015, che prevedono, per un ritardo superiore ai 2 anni l'applicazione di 1/6 della sanzione minima, pari ad € 172,00 per unità immobiliare.

Le spese a carico dell'acquirente si caratterizzano pertanto come di seguito:

- Sanzione ritardata presentazione C.I.L.	€ 258,00
- Sanzione mancato aggiornamento catastale a seguito C.I.L.	€ 172,00
- Spese tecniche per C.I.L. e catastazione	€ 800,00
	€ 1.230,00

Detto importo di € 1.230,00 sarà detratto dal valore di mercato di seguito determinato.

7.5 Accertamenti sull'esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, vincoli o oneri condominiali, diritti demaniali, censo, livello o usi civici

Per quanto rilevabile dalla Certificazione ex art. 567, comma 2 c.p.c., prodotta dal creditore procedente, dai titoli abilitativi edilizi e dalle visure catastali acquisite, sull'immobile oggetto di pignoramento non grava alcun vincolo artistico, storico, alberghiero di inalienabilità o di indivisibilità, vincolo o onere condominiale, diritto demaniale, censo, livello o uso civico.

7.6 Accertamenti sulla prestazione energetica degli immobili

INGEGNERIA
Associati
viale della Regione 6 Caltanissetta -Tel 0934552113
daniloantonio.notarstefano @ingpec.eu

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

Essendo l'immobile oggetto di pignoramento privo di Attestato di Prestazione Energetica (verbale – allegato 4), si è proceduto alla sua predisposizione (allegato 7).

Classe Energetica	G
Indice di Prestazione energetica	190,10 kwh/mq anno

8. ACCERTAMENTO DELLO STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Al momento del sopralluogo (verbale - allegato 4), l'immobile oggetto di pignoramento è risultato in possesso della Signora Xxxxxx Xxxxx, meglio identificata dal nominato Custode, avv. Pierluigi Zoda nel corso dell'immissione in possesso occorsa in data 09.09.2020.

9. STIMA DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Si riporta di seguito la stima dell'immobile di cui trattasi, per la quale si è scelto l'aspetto economico del valore di mercato e l'applicazione del metodo sintetico comparativo, sussistendo un mercato di immobili simili a quelli oggetto di pignoramento. Per i valori unitari di riferimento si è consultata la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, il sito Aste Giudiziarie.it e si sono svolte indagini presso agenzie immobiliari ed operatori del settore (allegati 8).

INGEGNERIA
Associati
viale della Regione 6 Caltanissetta -Tel 0934552113
daniloantonio.notarstefano @ingpec.eu

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

Per quanto attiene la banca dati dell'O.M.I., si sono rilevati valori per immobili assimilabili, per caratteristiche ubicative e tipologiche, all'immobile in esame, riferiti al 2° semestre 2019 (allegato 8).

L'indagine ha riguardato la Zona Periferica Via F. Paladini/Via Guglielmo Borremans/Via S. G. Bosco, codice di zona D7, Microzona n. 3.

Per la destinazione residenziale, stato conservativo normale, i valori oscillano tra:

650 e 910 €/mq per abitazioni civili;

445 e 660 €/mq per abitazioni di tipo economico.

Dall'esame del sito "Aste Giudiziarie.it" si è rilevato esclusivamente il seguente dato relativo ad immobile a destinazione residenziale ubicato nel Comune di Caltanissetta ma in zona differente rispetto a quella ove ricade l'immobile oggetto di pignoramento.

Riferimento 1 - Procedura esecutiva immobiliare n. 126/2013 R.G. Es. Tribunale di Caltanissetta - Relazione dell'Esperto Estimatore datata 10.01.2019. **Appartamento per civile abitazione ubicato a Caltanissetta via Ruggero Settimo n. 39 Lotto 1**. Superficie commerciale mq 125,00 – Valore di stima € 137.500,00 – **Valore unitario 1.100 €/mq**

Prezzo asta in programma il 11.12.2020 € 43.505 – **Prezzo unit. 348 €/mq**

Si sono, infine, effettuate delle ricerche di mercato di immobili similari per ubicazione e caratteristiche, dalle quali sono scaturiti i seguenti valori.

Riferimento 2 - Appartamento in Via Borremans n. 52 piano terzo senza ascensore, composto da saletta, cucina, due camere da letto, bagno e

INGEGNERIA
Associati
viale della Regione 6 Caltanissetta -Tel 0934552113
daniloantonio.notarstefano @ingpec.eu

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

ripostiglio. Molto luminoso, riscaldamento autonomo a metano, riserva idrica indipendente, stato d'uso buono. Superficie commerciale mq 80 - Prezzo richiesto € 49.000. Prezzo unitario:

€ 49.000 / mq 80 = €/mq 613

Riferimento 3 - Appartamento in Via Borremans, al piano quarto (ed ultimo) , composto da ingresso, salone, due vani, cucina/soggiorno, servizio, doppio servizio con box boccia, camerino. L'appartamento è dotato di ampi balconi verandati, garage di mq 25 e cantina di mq 27. Superficie commerciale mq 131 - Prezzo richiesto € 110.000. Prezzo unitario:

€ 110.000 / mq 131 = €/mq 840

In ragione dei riferimenti reperiti, delle ulteriori indagini di mercato, sulla scorta delle condizioni e posizione dell'immoibile oggetto di stima, si ritiene di poter individuare il valore unitario nel limite inferiore dell'intervallo dei valori rilevati dall'O.M.I. per abitazioni di tipo civile, pressoché coincidente con il limite superiore delle abitazioni di tipo economico e quindi pari a 650 €/mq, il quale, moltiplicato per la superficie lorda vendibile dell'appartamento, pari come detto a 80,45 mq, riconduce ad un più probabile valore di mercato dello stesso pari a:

€/mq 650,00 x mq 81,50 = € 52.975,00

(Euro cinquantaduemilanovecentosettantacinque/00)

A detto valore devono sottrarsi le spese per la regolarizzazione dell'immobile, infra quantificate in € 1.230,00, che dovrà affrontare l'acquirente, conseguendone un valore al netto d'oneri di **€ 51.745,00 (Euro cinquantunomilasettecentoquarantacinque/00)**.

INGEGNERIA
Associati
viale della Regione 6 Caltanissetta -Tel 0934552113
daniloantonio.notarstefano @ingpec.eu

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

10. INDIVIDUAZIONE DELLE SPESE FISSE/MANUTENZIONE/STRAORDINARIE E DELLE SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA

Per come accertato in sede di sopralluogo, per l'edificio del quale l'immobile oggetto di pignoramento fa parte, composto da 6 unità immobiliari, non è costituito formalmente alcun Condominio e le spese per l'illuminazione e la pulizia del vano scala comune incidono, per l'appartamento in esame, nella misura di 100 € annui (Verbale di sopralluogo – allegato 4).

ALLEGATI

Allegato 1	Documentazione catastale
Allegato 2	Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutata con annotazioni
Allegato 3	Documentazione Urbanistico-Edilizia acquisita presso il Comune di Caltanissetta
Allegato 4	Verbale di sopralluogo
Allegato 5	Planimetrie di rilievo
Allegato 6	Documentazione fotografica
Allegato 7	Attestato di Prestazione Energetica dell'appartamento
Allegato 8	Riferimenti merceologici

INGEGNERIA
Associati
viale della Regione 6 Caltanissetta -Tel 0934552113
daniloantonio.notarstefano @ingpec.eu

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

Nel ringraziare per la fiducia concessa, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica estimativa, rimanendo a disposizione per ogni chiarimento che la S.V. riterrà necessario.

Caltanissetta, 20 ottobre 2020 **L'Esperto Stimatore**

Ing. Danilo A. Notarstefano

INGEGNERIA
Associati
viale della Regione 6 Caltanissetta -Tel 0934552113
daniloantonio.notarstefano @ingpec.eu

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

ALLEGATO n° 1

Documentazione catastale

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

N=9000

E=24100

Comune: CALTANISSETTA
Foglio: 86

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

21-Feb-2020 9:44:30
Prot. n. T45839/2020

1 Particella: 335

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

Direzione Provinciale di Caltanissetta
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 21/02/2020 - Ora: 09.53.33 Fine

Visura n.: T50547 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 21/02/2020

Dati della richiesta	**Comune di CALTANISSETTA (Codice: B429)**
	Provincia di CALTANISSETTA
Catasto Terreni	**Foglio: 86 Particella: 335**

Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	**86**	**335**		-	**ENTE URBANO**	**02 20**				**Impianto meccanografico del 24/10/1977**
Notifica					**Partita**	1				

Mappali Fabbricati Correlati
Codice Comune B429 - Sezione - SezUrb - Foglio 86 - Particella 335

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

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

Ufficio provinciale di: CALTANISSETTA Territorio

Dati della ricerca
Catasto: **Fabbricati**
Comune: **CALTANISSETTA** Codice: **B429**
Foglio:**86** Particella:**335** Subalterno Da:**1** Subalterno A:**20**
Immobili individuati:**6**
Motivazione: **Proc. 5/2020**

Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Subalterno	Zona	Partita	Rendita	Indirizzo
☐	86	335	1	1		Euro: 77,73	VIA BORREMANS, 48 Piano T
☐	86	335	2	1		Euro: 93,27	VIA BORREMANS, 48 Piano T
☐	86	335	3	1		Euro: 341,64	VIA BORREMANS, 48 Piano 1
☐	86	335	4	1		Euro: 139,91	VIA BORREMANS, 48 Piano 2
☐	86	335	5	1		Euro: 93,27	VIA BORREMANS, 48 Piano 2
☐	86	335	6	1		Euro: 284,05	VIA BORREMANS, 48 Piano 3

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

ASTE GIUDIZIARIE®

Direzione Provinciale di Caltanissetta
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 21/02/2020 - Ora: 09.37.59 Segue

Visura n.: T41393 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 21/02/2020

Dati della richiesta	**Comune di CALTANISSETTA (Codice: B429)**
	Provincia di CALTANISSETTA
Catasto Fabbricati	**Foglio: 86 Particella: 335 Sub.: 6**

INTESTATO

1	xxxxxxxxxxxxxxx nata a SAN CATALDO il 03/12/1983	xxxxxxxxxxxxx*	(1) Proprieta` per 1/1 in regime di separazione dei beni

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**86**	**335**	**6**	**1**		**A/3**	**3**	**5 vani**	**Totale: 82 m² Totale escluse aree scoperte**: 80 m²**	**Euro 284,05**	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo	VIA BORREMANS n. 48 piano: 3;
Annotazioni	convalida della rendita catastale proposta ai sensi del dm 701/94

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune B429 - Sezione - Foglio 86 - Particella 335

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/11/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**86**	**335**	**6**	**1**		**A/3**	**3**	**5 vani**		**Euro 284,05**	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/11/2002 protocollo n. 143695 in atti dal 05/11/2002 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5625.1/2002)

Indirizzo	, VIA BORREMANS n. 48 piano: 3;
Annotazioni	convalida della rendita catastale proposta ai sensi del dm 701/94

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

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 21/02/2020

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/10/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**86**	**335**	**6**	**1**		**A/3**	**3**	**5 vani**		**Euro 284,05**	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/10/2002 protocollo n. 133123 in atti dal 14/10/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 4661.1/2002)

Indirizzo	, VIA BORREMANS n. 48 piano: 3;
Annotazioni	classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/03/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**86**	**335**	**6**	**1**		**A/3**	**3**	**5 vani**		**Euro 284,05**	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/03/2002 protocollo n. 27677 in atti dal 01/03/2002 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 573.1/2002)

Indirizzo	, VIA GUGLIELMO BORREMANS n. 48 piano: 3;
Annotazioni	classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/03/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**86**	**335**	**6**	**1**		**A/3**	**3**	**5 vani**		**Euro 284,05 L. 550.000**	UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 01/03/2001 protocollo n. 32373 in atti dal 01/03/2001 UNITA AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 207.1/2001)

Indirizzo	, VIA GUGLIELMO BORREMANS n. 48 piano: 3;
Annotazioni	classamento proposto (D.M. 701/94)

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

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 21/02/2020

Situazione degli intestati dal 14/02/2012

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	(1) Proprieta` per 1/1 in regime di separazione dei beni		
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/02/2012 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 15/02/2012 Repertorio n.: 99236 Rogante: PILATO GIUSEPPE Sede: CALTANISSETTA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 1682.1/2012)		

Situazione degli intestati dal 12/09/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	(1) Proprieta` per 1/1 fino al 14/02/2012		
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/09/2002 Trascrizione in atti dal 17/09/2002 Repertorio n.: 10951 Rogante: SEMINATORE GIULIA Sede: CALTANISSETTA Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 7437.1/2002)		

Situazione degli intestati dal 01/03/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1*			(1t) Proprieta` per l`area 1000/1000 fino al 12/09/2002
DATI DERIVANTI DA	UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 01/03/2001 protocollo n. 32373 in atti dal 01/03/2001 Registrazione: UNITA AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 207.1/2001)		

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

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

ALLEGATO n° 2

Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutata con annotazioni

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

COMUNE DI CALTANISSETTA
PROVINCIA DI CALTANISSETTA
STATO CIVILE

ESTRATTO PER RIASSUNTO DAI REGISTRI DEGLI ATTI DI MATRIMONIO

Dal registro degli Atti di Matrimonio di questo Comune,
dell'anno 2004, parte 2, serie A, numero 52, volume 1

RISULTA CHE :

[redacted]
nata il 03/12/1983 a SAN CATALDO (CL)
e
[redacted]
nato il 23/09/1973 a CALTANISSETTA

hanno contratto matrimonio
il giorno TREDICI del mese di MAGGIO
dell'anno DUEMILAQUATTRO
alle ore diciassette e minuti venti
nel Comune di CALTANISSETTA

ANNOTAZIONI

Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto
gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Si rilascia il presente in carta semplice ai sensi
della legge 405 del 29/12/1990 art.7 comma 5.

CALTANISSETTA, 12/03/2020

"Ai sensi dell'art.15 L. 12-11-2011, n. 183 il presente certificato non puo' essere prodotto agli organi della Pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi"

COMUNE DI CALTANISSETTA Rep. Stato Civile

L'UFFICIALE DI STATO CIVILE
L'Ufficiale dello Stato Civile
Delegato
Sig. Ignazio Lombardo
Collaboratore Video Terminalista

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

ALLEGATO n° 3

Documentazione Urbanistico-Edilizia acquisita presso il Comune di Caltanissetta

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

COMUNE DI CALTANISSETTA
II° DIPARTIMENTO-SETTORE URBANISTICA
CERTIFICATO DI ABITABILITA' O AGIBILITA'
IL DIRIGENTE

VISTA la domanda presentata dalla Ditta [redacted] per ottenere il rilascio del certificato di abitabilità relativo all'appartamento sito al piano 3° di un fabbricato realizzato con Autorizzazione n° 8634/1338-V° del 26.05.1956 in testa alla ditta Lo Piano Calogero e Cammarata Carmelo, oggetto di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85 e L.R. 37/85;

VISTO il verbale di ispezione dell'Ufficio Tecnico Comunale, redatto in data 23.01.2002 dal quale risulta che l'unità immobiliare risulta conforme al progetto di sanatoria presentato;

VISTO che è stata rilasciata, in pari data con n. 17256 la Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi della Legge 47/85 e L.R.37/85, per le opere abusive eseguite in Via Borremans, n°48;

Vista la dichiarazione di conformità sugli impianti esistenti, resa ai sensi della L. 46/90 e successive modificazioni;

VISTO il certificato di idoneità statica;

VISTA la perizia extragiudiziaria del 19.10.2001;

VISTO l'accatastamento in data 28.02.2001;

Vista la Direttiva Sindacale del 02.11.1998;

VISTO l'art. 3 della L.R.17/94;

VISTI gli artt. 220-226 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie;

VISTO il vigente Regolamento Comunale di Igiene;

VISTI i Decreti Legislativi 152/1999 e 258/2000;

VISTE le norme di attuazione del vigente P.R.G.;

VISTO l'art. 26 della L.R. 10.08.85 n. 37;

CERTIFICA

che l'appartamento, catastato al foglio di mappa 86 part.lla 335 sub 6, destinato ad abitazione, risulta abitabile e consta di:

Piano Terzo Un appartamento composto da ingresso, soggiorno, disimpegno, un vano letto, un vano pranzo, cucina, bagno wc e ripostiglio.

La tassa di concessione comunale di L. 22.000 è stata versata sul c/c postale n.11997939 intestato a Municipio di Caltanissetta, con postagiro n. 742 del 13.12.2001.

Si rilascia il presente certificato a richiesta della Ditta [redacted] per gli usi consentiti dalla legge.

Caltanissetta 27 MAG. 2002

n° 17256

IL DIRIGENTE

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

COMUNE DI CALTANISSETTA

II Dipartimento - Settore Urbanistica

Part. IVA: 00138480850
Cod. Fisc.: n. 80001130857

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA

(L. 28.02.1985 n. 47 e L.R. 10.08.1985 n. 37)

I L DIRIGENTE

- Vista la domanda di Concessione Edilizia in sanatoria presentata in questo Comune, ai sensi dell' art. 35 della Legge 28.02.1985 n. 47 e dell'art. 26 della L.R. 37/85, assunta in protocollo al n° 17256 in data 30.04.1986, dalla Ditta [redacted], relativa alla realizzazione abusiva di un appartamento per civile abitazione, realizzato in assenza di concessione edilizia, sito al piano 3° di un fabbricato realizzato con Autorizzazione n° 8634/1338- V° del 26.05.1956 in testa alla ditta Lopiano Calogero e Cammarata Carmelo, sito in Borremans n° 48, catastato al foglio di mappa 86 part.lla 335 sub 6. L'appartamento abusivo è costituito da: ingresso, disimpegno, tre vani cucina, bagno wc e ripostiglio.
- Vista la documentazione prodotta dall'interessato, nonché i relativi elaborati tecnici;
- Dato atto che il richiedente ha versato all'Erario l'importo totale della oblazione dovuta, pari a
- L. 404.690 comprensiva di interessi legali, determinato in tale misura in via definitiva;
- Viste le vigenti disposizioni che disciplinano il pagamento degli oneri di concessione e la loro riduzione ed esenzione, gli oneri suddetti ammontano, complessivamente a:
-
- **1) CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE ..... L. 291580**

  2) ONERI DI URBANIZZAZIONE .....L 241.150

  Totale L. 532.730

Considerato che la ditta ha versato sul C/C n. 11997939, intestato al Comune di Caltanissetta, in data 13.12.2001 con postagiro n. 747 e n. 746 del 13.12..2001, la somma complessiva dovuta per oneri concessori pari a L. 532.730.

- Considerato che quanto sopra è stato portato a conoscenza dell'interessato;
- Visti gli strumenti urbanistici vigenti, nonché le norme che ne regolano l'attuazione e le istruzioni in materia;
- - Considerato che l'area interessata dall'intervento ricadeva nel " Piano di Zona S.Petronilla " nel P.R.G. approvato con D.A. n. 345 del 30.09.1982 e D.A. n. 1071/86 del 24.12.1986, mentre nella variante generale di revisione del P.R.G., adottata con atto del Commissario Straordinario il 13.10.1999 con il n. 149, ricade nella zona "B3" destinata a "ambiti di edilizia residenziale esistente di iniziativa Pubblica";
- Rilevato dagli accertamenti eseguiti che le opere abusive sono suscettibili di sanatoria;
- Vista la Legge 28 Febbraio 1985 n. 47, la L.R. 10 Agosto 1985 n. 37 e successive modifiche ed integrazioni recanti disposizioni in materia di controllo urbanistico edilizio, sanzioni, recupero e

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

sanatoria delle opere abusive;
- Visti i Decreti Legislativi 152/1999 e 258/2000;

RILASCIA

- alla ditta [redacted] nata a Caltanissetta il 12.02.1938 (C.F. LPN RSR 38B52 B429N), la Concessione Edilizia in sanatoria per le opere abusive realizzate e conformi alla documentazione prodotta consistenti nella realizzazione abusiva di un appartamento per civile abitazione al piano 3° di un fabbricato realizzato con Concessione edilizia n° 8634/1338- V° del 26.05.1956 in testa alla ditta Lo Piano Calogero e Cammarata Carmelo, sito in Borremans n° 48. L'appartamento abusivo è costituito da: ingresso, disimpegno, tre vani, cucina, bagno wc e ripostiglio
- L'unità immobiliare risulta in catasto al foglio di mappa 86 part.lla 335 sub 6.
- La ditta ha prodotto valida documentazione sugli impianti esistenti resa, ai sensi della L.46/90.
- Nessuna modifica può essere apportata senza autorizzazione del Comune.
- Restano salvi, riservati e rispettati tutti i diritti di terzi.

Considerato che è prescritta l'osservanza di tutte le disposizioni di legge e regolamenti vigenti in materia, anche se non richiamate nel presente provvedimento, si rileva che le violazioni e le inosservanze delle norme vigenti o di quanto previsto dalla presente saranno punite come previsto dalla Legge 28 Febbraio 1985 n. 47, dalla L.R. 10 Agosto 1985 n. 37.
Fa parte integrante del presente provvedimento quanto segue:
- Elaborati grafici.

Caltanissetta, lì 27 MAG. 2002

n. 17256
Il Dirigente del Settore

Pubblicata dal 29-05-2002 al 13-06-2002
Trascritta alla Conservatoria dei RR.II. il 05-06-2002 ai nn. 5007/4289

CFC 182

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

CEC 1364

MUNICIPIO DI CALTANISSETTA

27 MAG. 2002 12256

IL DIRIGENTE

Il Capo Gruppo
Arch. Armando Amico

ASTE GIUDIZIARIE®

Geom. MICHELE VILLA Corso V. Emanuele, 37 - Tel. 29601 - CALTANISSETTA

DATA

TAV. N

OGGETTO: Elaborati grafici relativi alla richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria di un appartamento sito in questa via Borremans 48. L 37/85

RAPPORTO: vedi disegni

DISEGNI:
- Tavola I.G.M.;
- Planimetria generale;
- Piante;
- Prospetti;
- Sezione;
- Conteggi.

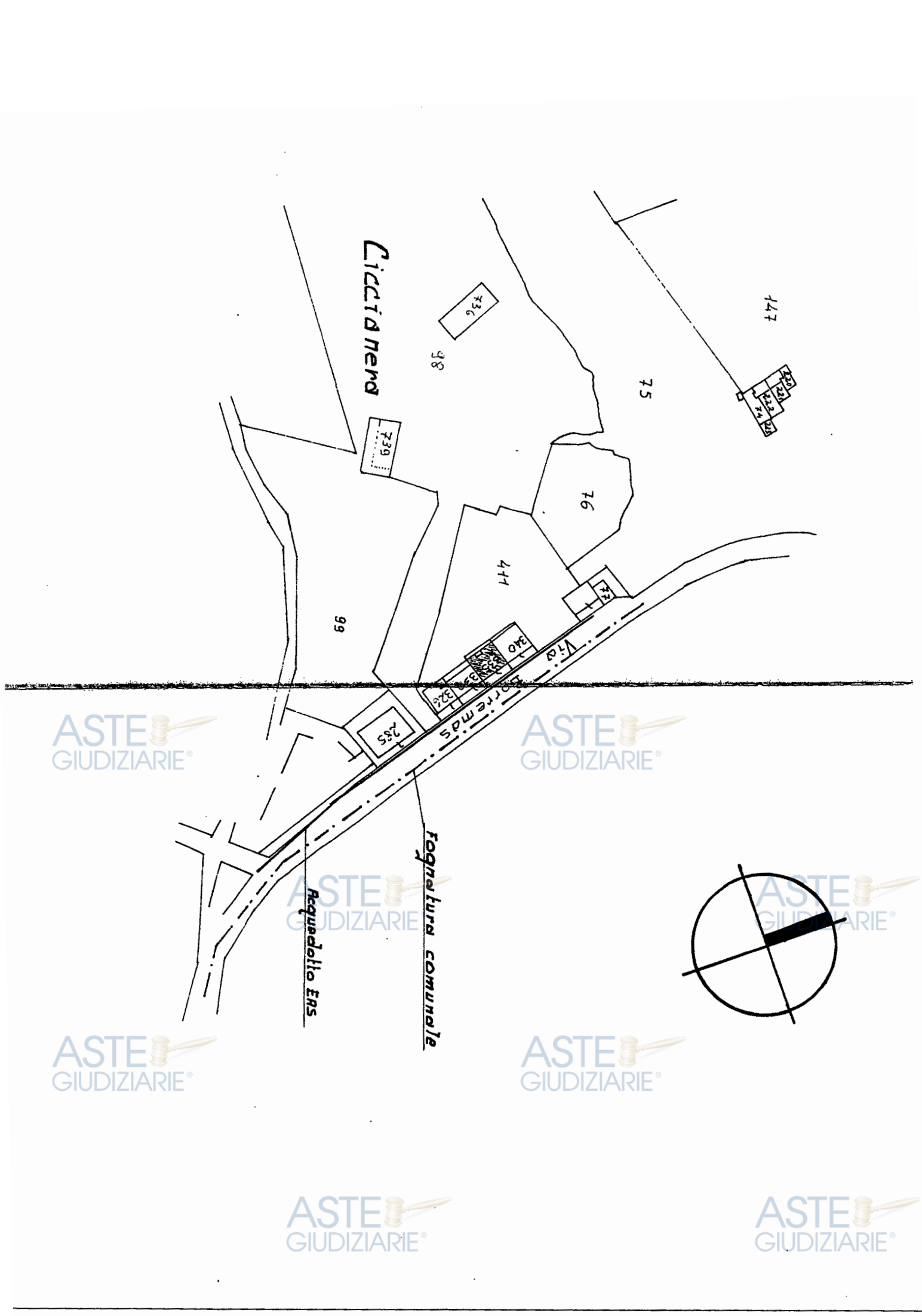
DITTA: [redacted]

COLLEGIO GEOMETRI PROV. CALTANISSETTA - GEOM. M. VILLA 460

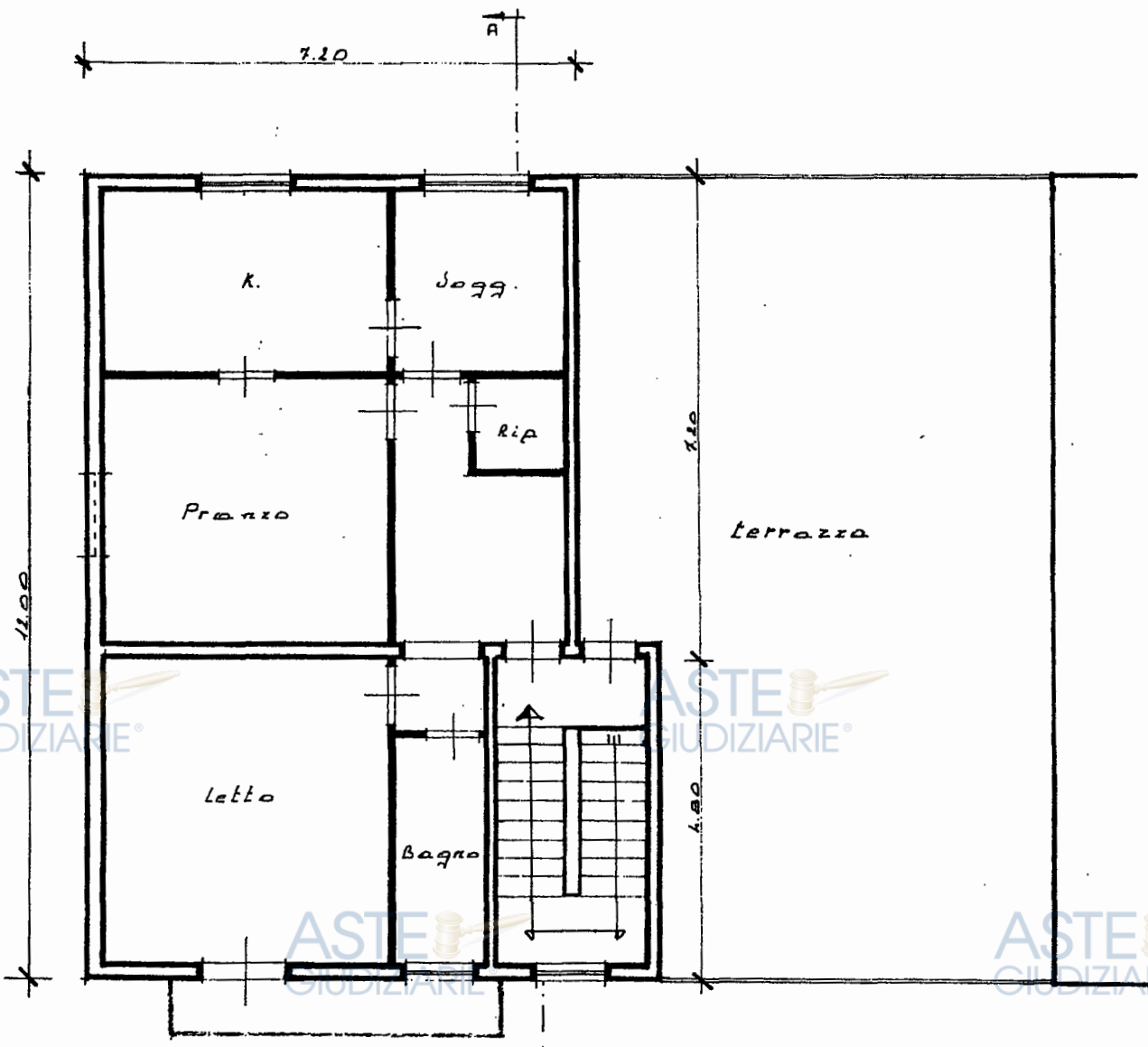
ASTE GIUDIZIARIE®

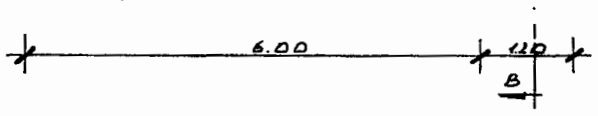
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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



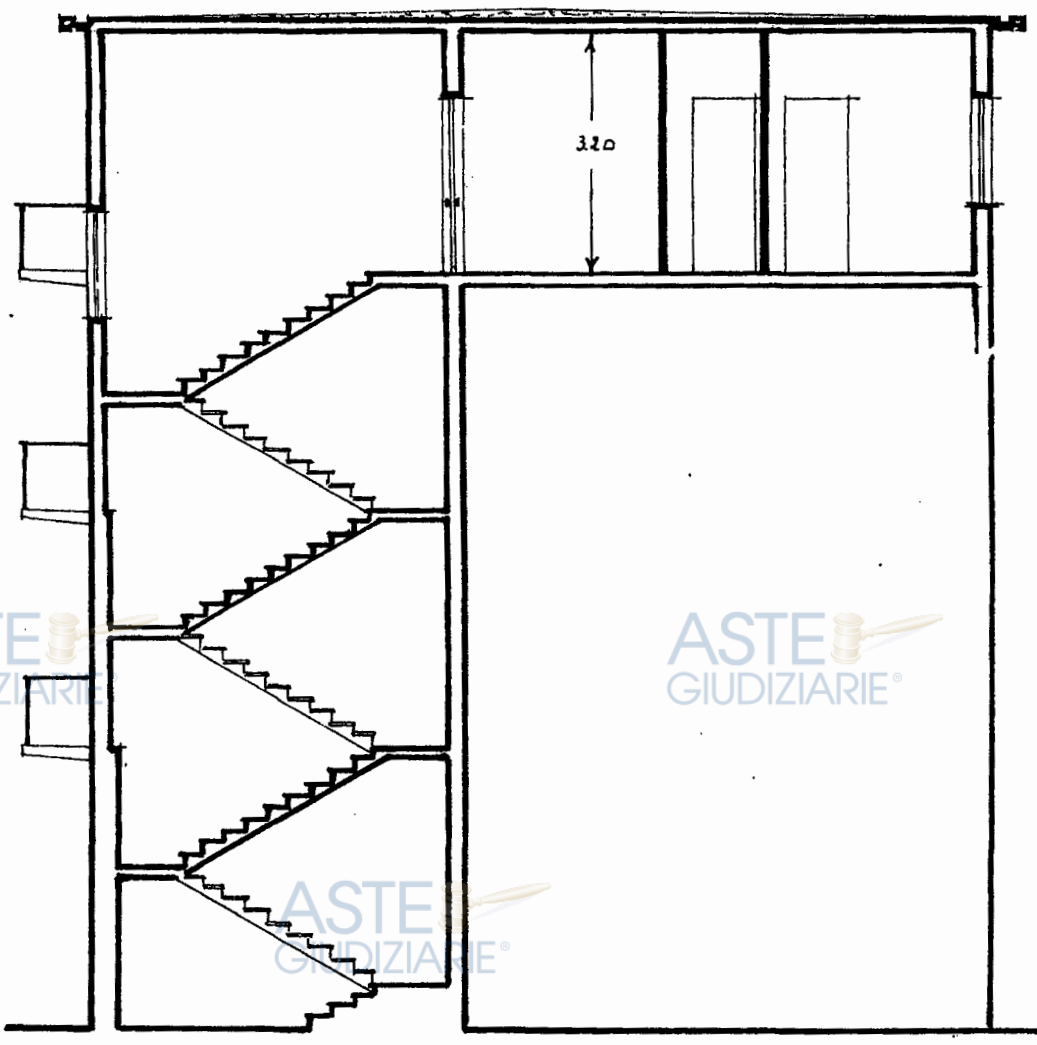
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





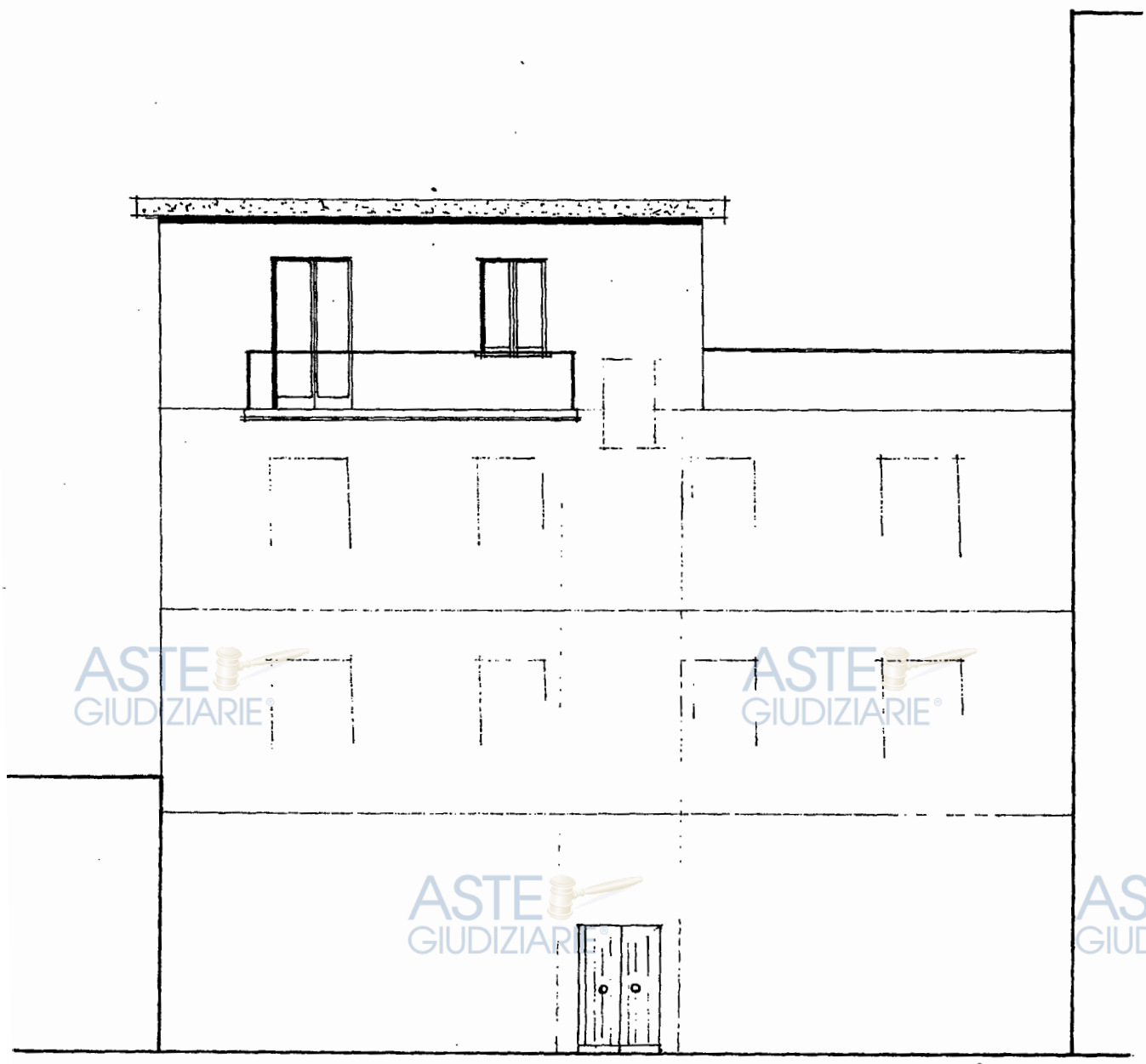
Pianta P. 3°

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



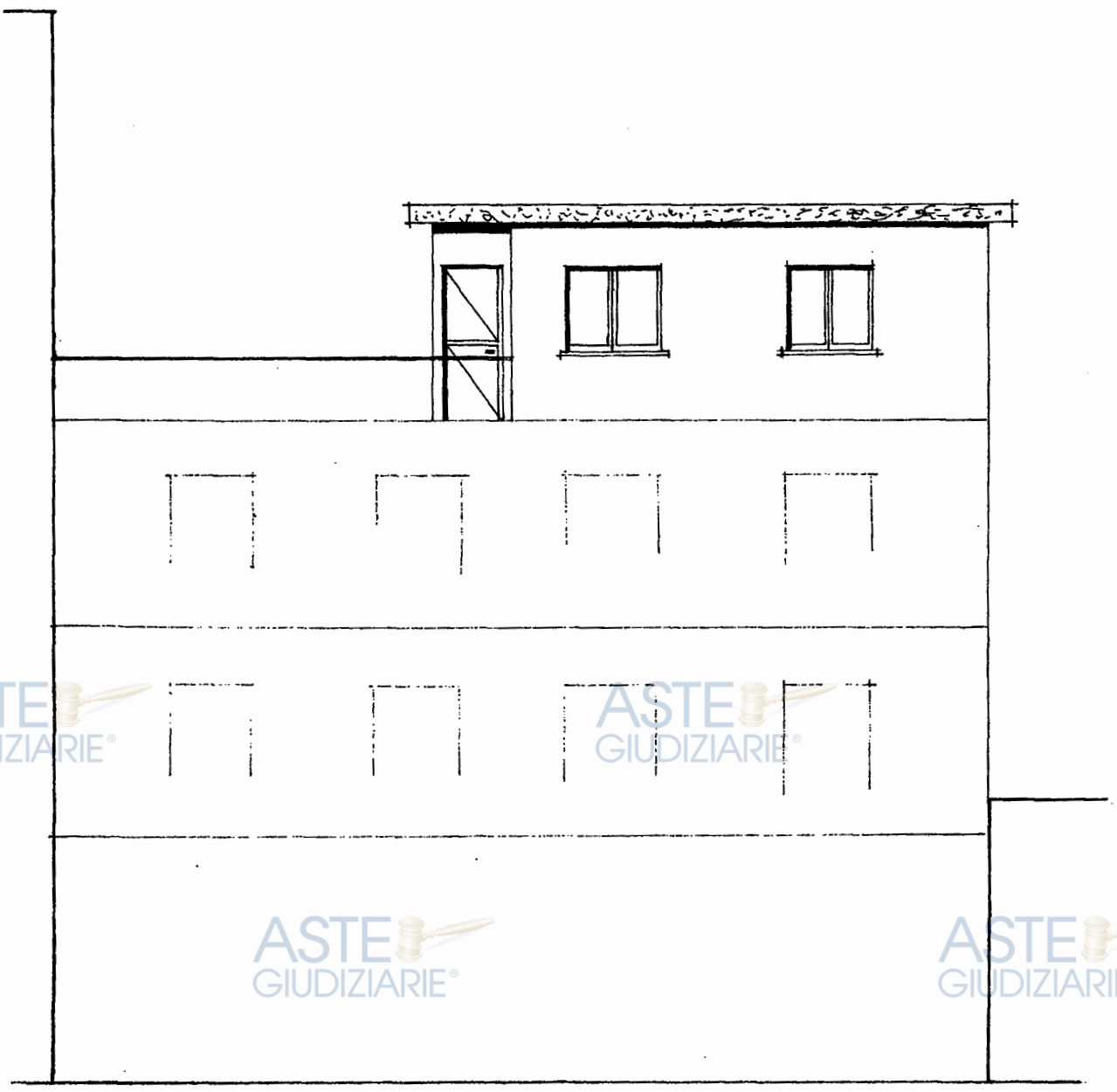
Sezione AB.

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



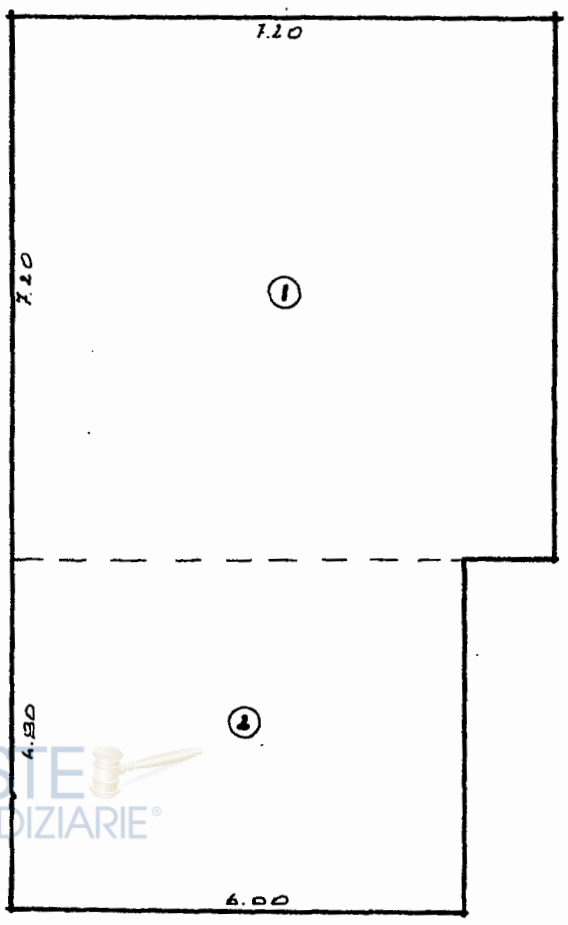
Prospetto principale.

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



Prospetto posteriore.

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



① 7.20 x 7.20 = ... mq 51.84
② 6.00 x 4.80 = ... " 28.80

Sommano . . . mq. 80.64

Conteggi:

Superficie Coperta . . . . . mq. 80.64

Volume (80.64 x h. 3.40) - . . . . mc. 274.18

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

ALLEGATO n° 4

Verbale di sopralluogo

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

Verbale di sopralluogo (1)

[illegible] il giorno cinque del mese di settembre alle ore 11.00 il sottoscritto ing. [illegible] Notarangelo, nominato esperto stimatore nella procedura esecutiva immobiliare n. 51/2013 R.G.E.I. del Tribunale di Caltanissetta si è recato in via Romania n. 48 del comune di Caltanissetta dove è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento, così come concordato con il custode giudiziario Avv. Melania Tosto.

Sono presenti oltre il custode i sigg.:

- [redacted] [illegible] dell'esecutato [redacted].
- [redacted] affittuaria dell'unità oggetto di stima.

Dopo la presa visione e la [illegible] [illegible] in [illegible] del [illegible] [illegible] il sottoscritto con la collaborazione dell'ing. [illegible] [illegible] ad effettuare [illegible] [illegible]

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

[illegible] notato [illegible] [illegible] [illegible].
Su richiesta del soggetto, [illegible]
il Sig. [redacted] fa presente che
l'immobile non è dotato di
APE. ~~Le chiavi per [illegible]~~
~~[illegible]~~ [illegible] dell'immobile
di [illegible].
Segue il Sig. [redacted] fa presente
che non è [illegible]
[illegible] per l'ispezione dell'
quale l'immobile oggetto di pignoramento
[illegible] e [illegible]
[illegible] per [illegible] e la
[illegible] non [illegible] del
120 [illegible].
Alle ore 12,42, terminate le operazioni
il soggetto [illegible] il verbale
[illegible] e [illegible]
verbale.

[redacted]

[illegible signatures]

ASTE GIUDIZIARIE®

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

ALLEGATO n° 7

Attestato di Prestazione Energetica dell'appartamento

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

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 020 RG Es Tribunale CL F 86 part. 335 sub 6 Caltanissetta VALIDO FINO AL: 31/12/2021

APE 2015

DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- [x] Residenziale
- [ ] Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E.1

Oggetto dell'attestato

- [ ] Intero edificio
- [x] Unità immobiliare
- [ ] Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 1

- [ ] Nuova costruzione
- [ ] Passaggio di proprietà
- [ ] Locazione
- [ ] Ristrutturazione importante
- [ ] Riqualificazione energetica
- [ ] Altro: _____

Dati identificativi

Regione:	Sicilia	Zona climatica:	D
Comune:	Caltanissetta	Anno di costruzione:	
Indirizzo:		Superficie utile riscaldata (m^2):	101
Piano:	1	Superficie utile raffrescata (m^2):	-
Interno:		Volume lordo riscaldato (m^3):	272
Coordinate GIS:		Volume lordo raffrescato (m^3):	-

Comune catastale	Caltanissetta	Sezione		Foglio	86	Particella	335
Subalterni	da 6 a 6	da	a	da	a	da	a
Altri subalterni							

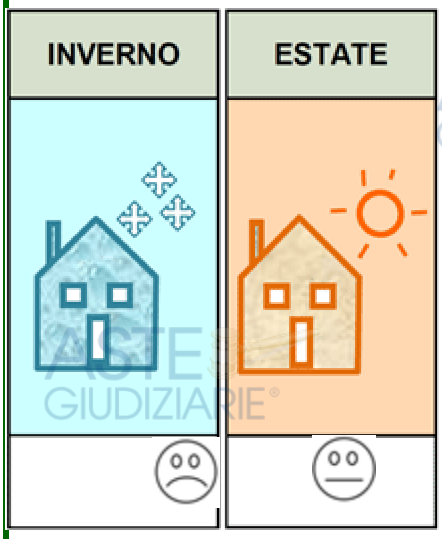
Servizi energetici presenti

- [x] Climatizzazione invernale
- [ ] Climatizzazione estiva
- [ ] Ventilazione meccanica
- [x] Prod. Acqua calda sanitaria
- [ ] Illuminazione
- [ ] Trasporto di persone o cose

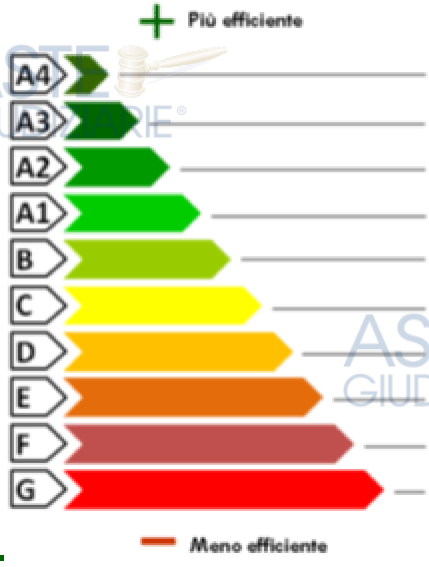
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato



Prestazione energetica globale



EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO ☐

CLASSE ENERGETICA

G

190,1

kWh/m² anno

Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi: A1 54,3

Se esistenti: G 190,1

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

PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un suo standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard (u.m.)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
☑	Energia elettrica da rete	498	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren kWh/m^2 anno: 190,1
☑	Gas naturale	1499	Sm^3	
☐	GPL		Sm^3	
☐	Carbone		kg	
☐	Gasolio e Olio combustibile		kg	
☐	Biomasse solide		kg	Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren kWh/m^2 anno: 3,2
☐	Biomasse liquide		kg	
☐	Biomasse gassose		kg	
☐	Solare fotovoltaico		kWh	
☐	Solare termico		kWh	
☐	Eolico			Emissioni di CO_2 kg/m^2 anno: 32,6
☐	Teleriscaldamento		kWh	
☐	Teleraffrescamento			
☐	Altro (specificare)			

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento ($EP_{gl,nren}$ kWh/m^2 anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
R_{EN1}		Si / No			**0** 0,0 kWh/m^2 anno
R_{EN2}		Si / No			
R_{EN3}		Si / No			
R_{EN4}					
R_{EN5}					
R_{EN6}					

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

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	**0,0**	**kWh/anno**	**Vettore energetico:**	**Radiazione solare**

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	**272**	**m^3**
S - Superficie disperdente	**220**	**m^2**
Rapporto S/V	**0,81**	
$EP_{H,nd}$	**68,4**	**kWh/m^2 anno**
$A_{sol,est}/A_{sup\ utile}$	**0,015**	**-**
Y_{IE}	**0,23**	**W/m^2K**

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale		EP_{ren}	EP_{nren}
Climatizzazione invernale				Gas naturale		0,45	η_H	0,9	151,1
	-	-	-	-	-				
Climatizzazione estiva							η_C		
	-	-	-	-	-				
Prod. Acqua calda sanitaria				Gas naturale		0,33	η_W	2,3	39,0
Impianti combinati							η_{HW}		
Produzione da fonti rinnovabili	1. Fotovoltaico			Rad. Solare			η_{FV}	0,0	0,0
	2. Solare termico			Rad. Solare			η_{ST}	0,0	0,0
Ventilazione meccanica	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Illuminazione	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Trasporto di persone o cose	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

SOGGETTO CERTIFICATORE

☐ Ente/Organismo pubblico	☑ Tecnico abilitato	☐ Organismo/Società

Nome e Cognome / Denominazione	DANILO ANTONIO NOTARSTEFANO
Indirizzo	v.le della Regione, 6 Caltanissetta
E-mail	epingegneria@tiscali.it
Telefono	934552113
Titolo	Ingegnere
Ordine/iscrizione	n. 629 Ordine Ingegneri Caltanissetta
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del DPR 16 aprile 2013, n.75, al fine di poter svolgere con indipendenza e imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonchè rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere nè coniuge, nè parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n.75.
Informazioni aggiuntive	

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	☑ Si	☐ No

SOFTWARE UTILIZZATO

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

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

Data emissione 20/10/2020 **Firma e timbro del tecnico o firma digitale** _____

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

LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione **"raccomandazioni"** (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EPgl,nren) : fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:

QUALITA' ALTA	QUALITA' MEDIA	QUALITA' BASSA

I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN 1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN 2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN 3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN 4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN 5	ALTRI IMPIANTI
REN 6	FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.
Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

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

ALLEGATO n° 8

Riferimenti merceologici

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

OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE AGENZIA ENTRATE

Ministero dell'Economia e delle Finanze

Agenzia Entrate

Richiedi il PIN | Contatti e assistenza

Seg

Cittadini | Imprese | Professionisti | Intermediari | Enti e PA | L'Agenzia

Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2

Provincia: CALTANISSETTA

Comune: CALTANISSETTA

Fascia/zona: Periferica/VIA F.PALADINI,VIA GUGLIELMO BORREMANS, VIA S. G. BOSCO

Codice di zona: D7

Microzona catastale n.: 3

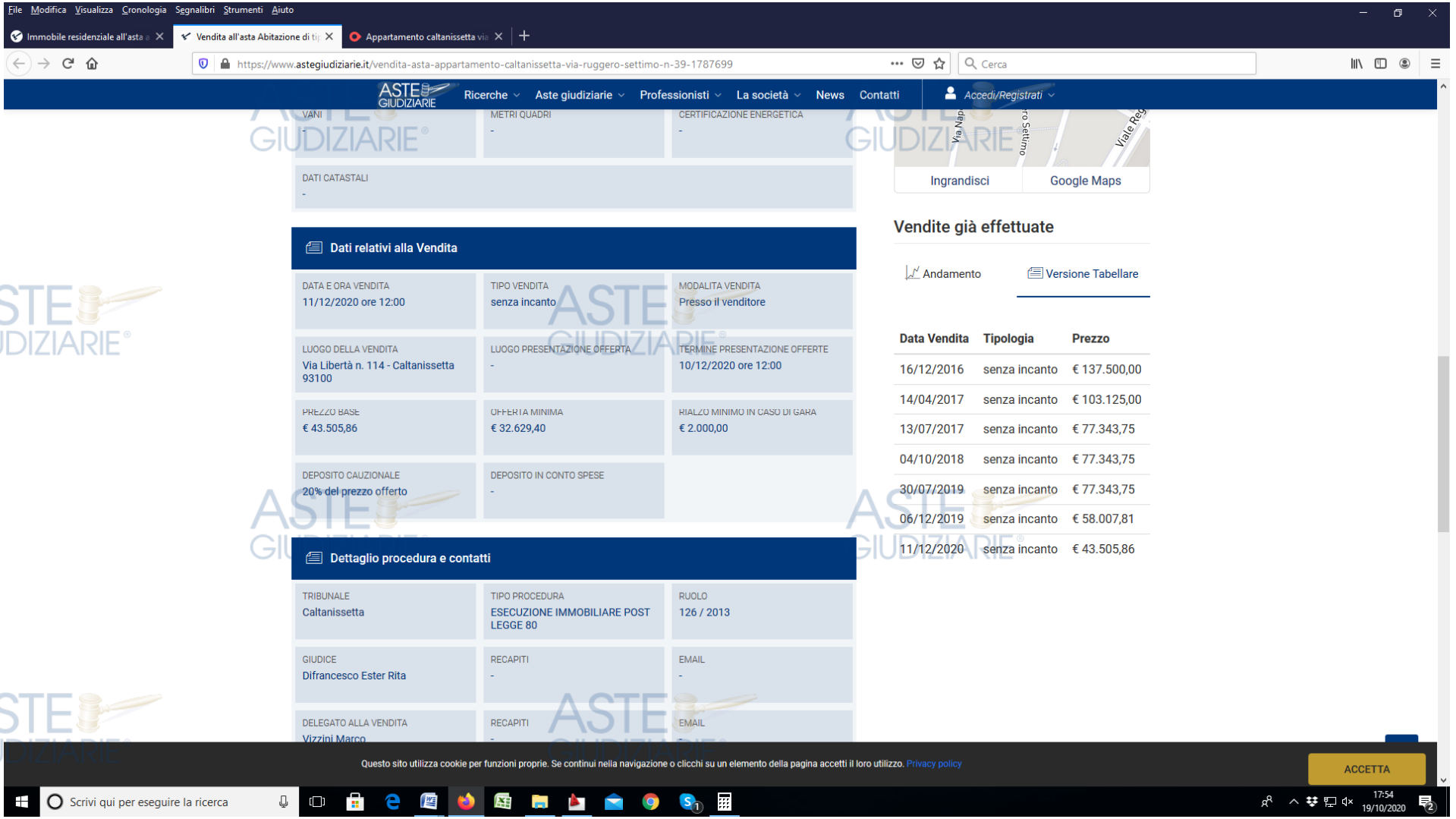
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	650	910	L	2,3	3,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	445	660	L	1,7	2,5	L
Box	NORMALE	560	740	L	1,9	2,8	L

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

Riferimento 1 –Prezzo unitario (€ 43.505/mq 125) €/mq 348 (7° tentativo di vendita)



VANI
-
METRI QUADRI
-
CERTIFICAZIONE ENERGETICA
-
DATI CATASTALI
-

Dati relativi alla Vendita

DATA E ORA VENDITA
11/12/2020 ore 12:00
TIPO VENDITA
senza incanto
MODALITA VENDITA
Presso il venditore
LUOGO DELLA VENDITA
Via Libertà n. 114 - Caltanissetta 93100
LUOGO PRESENTAZIONE OFFERTA
-
TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTE
10/12/2020 ore 12:00
PREZZO BASE
€ 43.505,86
OFFERTA MINIMA
€ 32.629,40
RIALZO MINIMO IN CASO DI GARA
€ 2.000,00
DEPOSITO CAUZIONALE
20% del prezzo offerto
DEPOSITO IN CONTO SPESE
-

Dettaglio procedura e contatti

TRIBUNALE
Caltanissetta
TIPO PROCEDURA
ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80
RUOLO
126 / 2013
GIUDICE
Difrancesco Ester Rita
RECAPITI
-
EMAIL
-
DELEGATO ALLA VENDITA
Vizzini Marco
RECAPITI
-
EMAIL
-

Ingrandisci | Google Maps

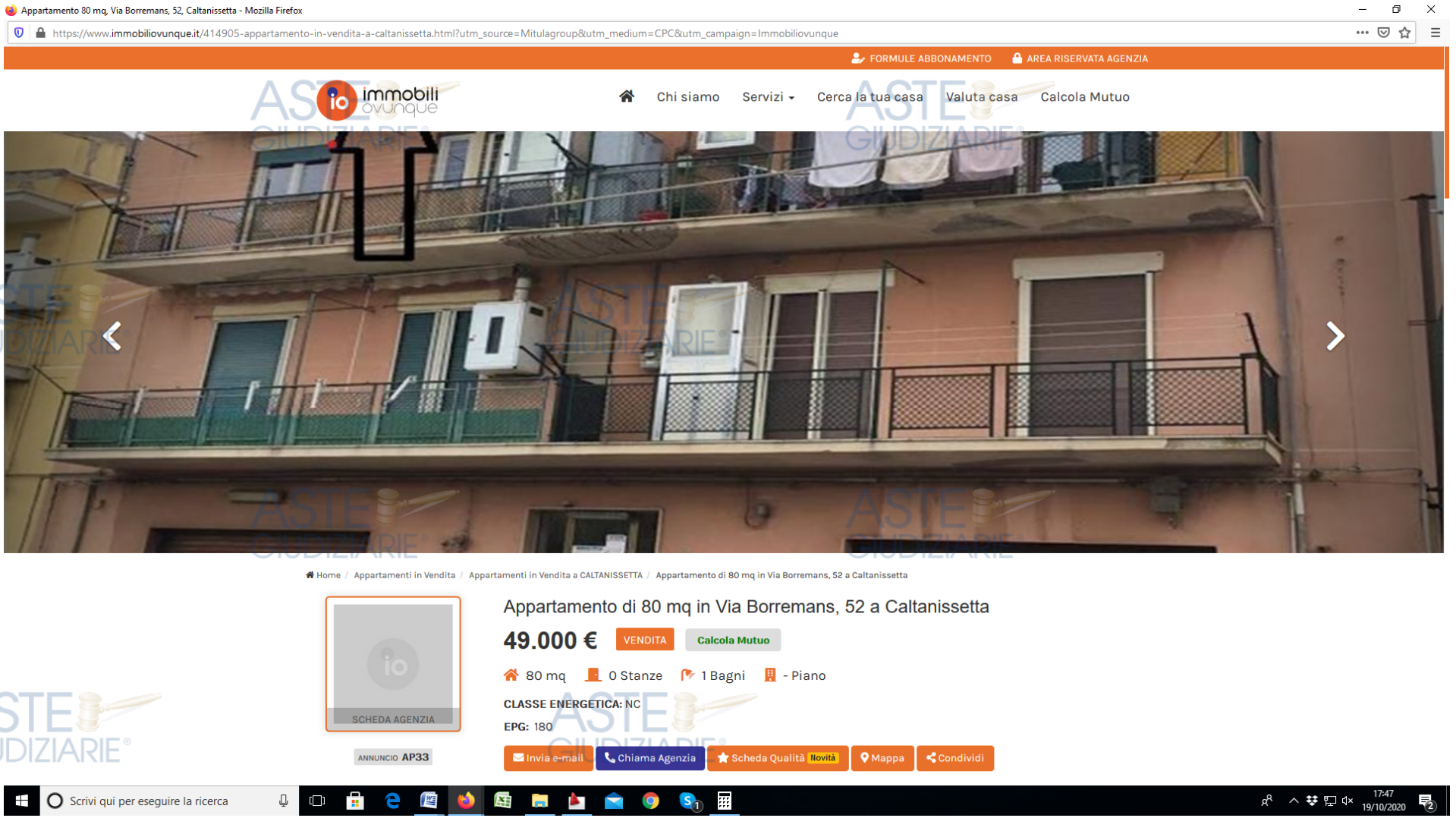
Vendite già effettuate

Andamento | Versione Tabellare

Data Vendita	Tipologia	Prezzo
16/12/2016	senza incanto	€ 137.500,00
14/04/2017	senza incanto	€ 103.125,00
13/07/2017	senza incanto	€ 77.343,75
04/10/2018	senza incanto	€ 77.343,75
30/07/2019	senza incanto	€ 77.343,75
06/12/2019	senza incanto	€ 58.007,81
11/12/2020	senza incanto	€ 43.505,86

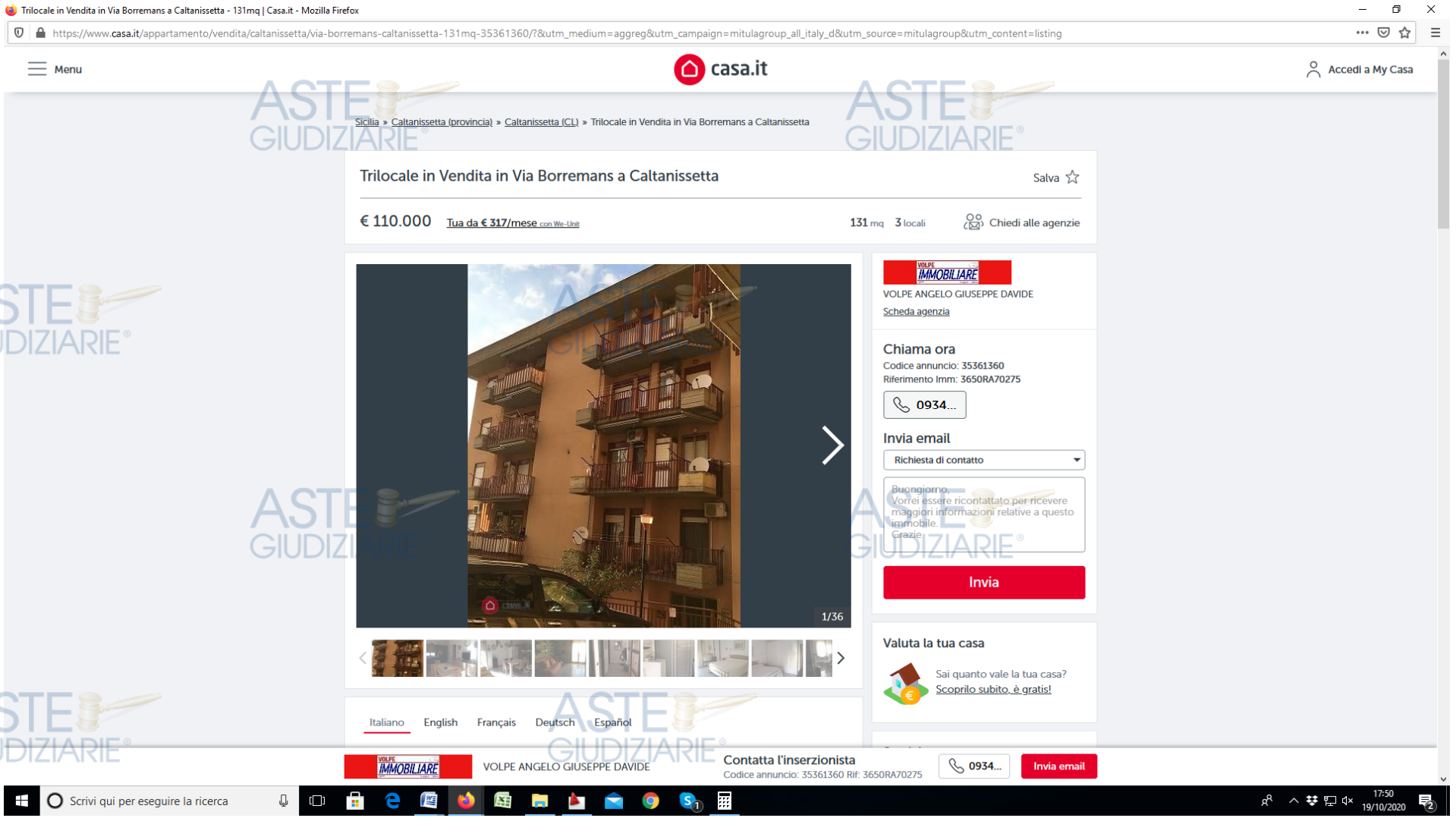
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Riferimento 2 – Prezzo unitario (€ 49.000/mq 80) €/mq 613



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

Riferimento 3 – Prezzo unitario (€ 110.000/mq 131) €/mq 840



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