

**TRIBUNALE DI CALTANISSETTA**

**ESECUZIONI CIVILI**

**CAUSA CIVILE N. 86/2023**

**DEL RUOLO GENERALE DELLE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

**RELAZIONE DI CONSULENZA IN BOZZA**

**CAUSA CIVILE PROMOSSA DA :**

Prisma SPV Srl con sede in via Carucci 131 - 00100 Roma

Codice fiscale 05028250263

Rappresentata dall'Avvocato [REDACTED]

con studio in [REDACTED]

**CONTRO:**

[REDACTED] - 93100 Caltanissetta

Codice fiscale C [REDACTED]

[REDACTED] - 93100 Caltanissetta

Codice fiscale [REDACTED]

**ASTE**  
**GIUDIZIARIE.**



Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

## SOMMARIO

---

- Premessa
- Risposta ai quesiti oggetto di incarico
- Conclusioni

## ELENCO ALLEGATI

Allegato A	<i>Visura per immobile</i>
Allegato B	<i>Visura storica</i>
Allegato C	<i>Estratto di mappa</i>
Allegato D	<i>Visura planimetrica</i>
Allegato E	<i>Prospetti e sezioni</i>
Allegato F	<i>Ispezione ipotecaria</i>
Allegato G	<i>Atto di compravendita</i>
Allegato H	<i>Atto di matrimonio</i>
Allegato I	<i>Concessione edilizia in sanatoria</i>
Allegato L	<i>Tavole di concessione edilizia in sanatoria</i>
Allegato M	<i>Autorizzazione allo scarico</i>
Allegato N	<i>Certificato di abitabilità</i>
Allegato O	<i>Documentazione fotografica</i>
Allegato P	<i>Attestato di prestazione energetica</i>

ASTE  
GIUDIZIARIE



Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

Illustrissimo Giudice del Tribunale di Caltanissetta  
Dott.ssa Difrancesco Ester Rita

## PREMESSA

Con decreto della S.V. del 15 gennaio 2024, il sottoscritto Dr. Ing. Cataldo Pilato, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caltanissetta al n. 548, veniva nominato consulente tecnico del Giudice nella causa civile n° 86/2023, promossa da Prisma SPV Srl, nei confronti di [REDACTED]

Lo scrivente tecnico incaricato prestava il giuramento di rito e acquisiva i documenti del fascicolo telematico ai fini della risposta al quesito peritale che qui si trascrive.

1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) –, mediante l'esame della documentazione in atti;

2) Effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;

3) consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliare, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;

4) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

5) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

6) consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);

7) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

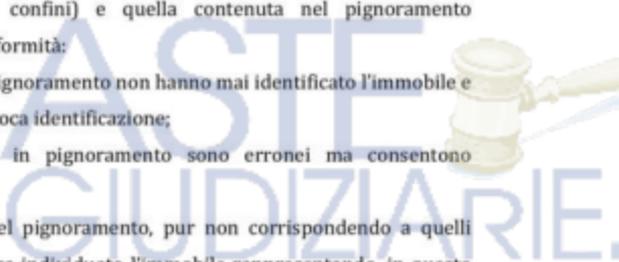
8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

9) verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria



Publicazio

ripubblicazione o ripro

catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo occorrente;

10) segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

11) precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;

12) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al GE e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

13) indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

14) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno

Publicazio

ripubblicazione o ripro

2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere in ogni altro caso;

15) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegli, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

16) dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

17) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

18) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

19) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censo, livello o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

20) provveda ad acquisire ovvero a predisporre l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), secondo la normativa vigente al momento della redazione dello stesso;

21) determini il valore dell'immobile procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. Indichi espressamente e compiutamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito [asteguidiziarie.it](http://asteguidiziarie.it); specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

22) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione e delle eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, nonché se vi siano procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

23) segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;

24) invii, a mezzo di posta ordinaria, telefax o posta elettronica certificata, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire all'esperto note contenenti osservazioni al suo elaborato;

25) depositi il suo elaborato peritale almeno sette giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita;

26) intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente.

27) predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni

immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

28) alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

alleghi alla relazione

- a) la planimetria del bene,
- b) la visura catastale attuale,
- c) copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria,
- d) copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante;
- e) attestato di prestazione energetica (APE), ove previsto dalla normativa vigente;
- f) tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

Effettuato lo studio della documentazione agli atti il tecnico incaricato accedeva telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Caltanissetta per acquisire la documentazione catastale quale foglio di mappa e visure catastali (visura per immobile e visura planimetrica) utili allo svolgimento del mandato.

In data 16 febbraio 2024 lo scrivente effettuava un sopralluogo presso l'immobile oggetto di causa e precisamente in Via Xiboli n° 200 nel centro urbano di Caltanissetta

identificato catastalmente con il foglio 93 particella 199 sub 6 del catasto fabbricati del Comune censuario di Caltanissetta.

In quell'occasione prendevano parte alle operazioni peritali la ██████████ ██████████. Le operazioni riguardavano l'esame dell'esterno della abitazione e dell'interno della stessa con il rilievo fotografico dei luoghi ed il confronto tra la planimetria catastale e lo stato effettivo in cui si trovava l'immobile.

## **RISPOSTA AI QUESITI OGGETTO DI INCARICO**

### **Risposta al quesito 1**

1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) - , mediante l'esame della documentazione in atti;

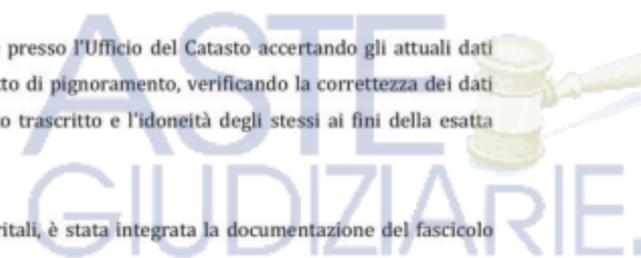
La documentazione in atti comprende quanto previsto dal quesito 1

### **Risposta al quesito 2**

2) Effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;

Nell'ambito delle attività peritali, è stata integrata la documentazione del fascicolo con i seguenti elaborati:

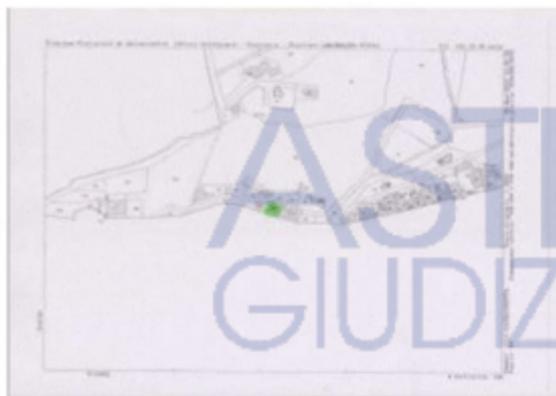
- visura planimetrica dell'immobile
- \*- visura catastale per immobile





- Stralcio di mappa

L'unità immobiliare in oggetto si identifica agli atti del Catasto Fabbricati come foglio 93 particella 199 Sub 6



-visura catastale storica.

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

Si legge la piena titolarità dell'unità immobiliare del [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)), che ha venduto il suddetto [REDACTED]

[REDACTED] (dal 28/07/2004 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprieta'

per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] (deriva dall'atto 2)), con atto del Notaio CANDURA LAURA Sede CALTANISSETTA (CL) Repertorio n. 7930 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 8496.1/2004 Reparto PI di CALTANISSETTA in atti dal 02/08/2004.

### Risposta al quesito 3

3) Consulto i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che

**Visura storica per immobile**  
 Situazione degli atti immobiliari dell'registro macerogabato al 10/03/2024

**Identificativo di Catasto Territorio** **Catasto di aggiornamento urbanistico**

Informazione scaricata dagli atti del catasto al 10/03/2024  
 Dati identificativi: Comune di CALTANISSETTA (94019) 012  
 Foglio 99 Particella 999 Subalterna 2

Particella corrispondenti al catasto terreni  
 Comune di CALTANISSETTA (94019) 012  
 Foglio 99 Particella 999

**Caratteristiche**  
 Superficie: Espr. 100.00  
 Temp. venanzato: 2  
 Categoria IAP: Classe 3 - Condotto in locat.  
 Foglio 99 Particella 999 Subalterna 2  
 Indirizzo: 100.00000 - 028 Piano 2  
 Dati di superficie: Superf. 100 m² (area esposta area venanzato) 100 m²

**1) Identificativo**  
 A 1 CALTANISSETTA (CL) 7930 - Nota: 8496.1/2004 (8496.1/2004)  
 Nota n. 8496.1/2004 (8496.1/2004)  
 Data di: 02/08/2004 per 1/2 in regime di comunione dei beni con CANDURA LAURA  
 L 1 8496.1/2004 - Foglio: 999 - Particella: 999 - Subalterna: 2  
 Nota n. 8496.1/2004 (8496.1/2004)  
 Data di: 02/08/2004 per 1/2 in regime di comunione dei beni con CANDURA LAURA

**2) Dati identificativi**  
 Proprietario: Candura Laura  
 Indirizzo: 100.00000 - 028 Piano 2  
 Comune di CALTANISSETTA (94019) 012  
 Foglio 99 Particella 999 Subalterna 2



Publicazione  
 ripubblicazione o ripro

precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;

La consultazione della banca dati dei Registri Immobiliari della Provincia di Caltanissetta ha permesso di ottenere il seguente elenco delle iscrizioni e trascrizioni. Queste sono congruenti con quanto emerge dagli atti di causa.

Elenco sintetico delle formalità	
1.	TRASCRIZIONE del 05/07/2004 - Registro Particolare 7580 Registro Generale 10127 Pubblico ufficiale COMUNE DI CALTANISSETTA Repertorio 11946 del 24/06/2004. ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA Nota disponibile in formato elettronico
2.	TRASCRIZIONE del 28/02/2004 - Registro Particolare 4806 Registro Generale 13458 Pubblico ufficiale CANDORA LAURA Repertorio 7970/1449 del 28/02/2004 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
3.	ISCRIZIONE del 29/01/2004 - Registro Particolare 2815 Registro Generale 11468 Pubblico ufficiale CANDORA LAURA Repertorio 7970/1450 del 28/02/2004 IPOSTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico
4.	TRASCRIZIONE del 01/12/2015 - Registro Particolare 11281 Registro Generale 13435 Pubblico ufficiale UNEF C/O CORTE D'APPELLO DI CALTANISSETTA Repertorio 1275 del 08/11/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE Nota disponibile in formato elettronico

#### Risposta al quesito 4

4) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

L'elenco delle iscrizioni e trascrizioni è il seguente.

1. TRASCRIZIONE del 05/07/2004 – Registro Particolare 7580 Registro Generale 10127 Pubblico ufficiale COMUNE DI CALTANISSETTA Repertorio 11946 del 24/06/2004 ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA

2. TRASCRIZIONE del 29/07/2004 - Registro Particolare 8496 Registro Generale 11459 Pubblico ufficiale CANDURA LAURA Repertorio 7930/1449 del 28/07/2004 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

3. ISCRIZIONE del 29/07/2004 - Registro Particolare 2415 Registro Generale 11460 Pubblico ufficiale CANDURA LAURA Repertorio 7931/1450 del 28/07/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

4. TRASCRIZIONE del 01/12/2023 - Registro Particolare 11181 Registro Generale 13433 Pubblico ufficiale UNEP C/O CORTE D'APPELLO DI CALTANISSETTA Repertorio 1275 del 08/11/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

#### **Risposta al quesito 5**

5) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

Dall'Ufficio Provinciale del Territorio della Provincia di Caltanissetta è stata acquisita la mappa censuaria redatta dall'Agenzia delle Entrate. Nella mappa del foglio 93 è stato rilevato l'immobile oggetto di causa.

ASTE  
GIUDIZIARIE



Publicazione  
ripubblicazione o ripro



#### **Risposta al quesito 6**

6) consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);

Dalla consultazione dei registri dello stato civile del Comune di Caltanissetta del soggetto esecutato dal certificato contestuale Anagrafico di matrimonio, richiesto presso l'Ufficio Comunale di Caltanissetta è emerso che [REDACTED]



ASTE  
GIUDIZIARIE

Publicazione  
ripubblicazione o ripro



### Risposta al quesito 7

7) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

Il bene oggetto di stima è ubicato in territorio di Caltanissetta, lungo la via Xiboli numero civico 200, posto al piano secondo, con ingresso a sinistra salendo la scala, composto di soggiorno, due vani, cucina, bagno, ripostiglio e corridoio. L'appartamento è confinante con proprietà [redacted] con via Xiboli e con eredi [redacted], riportato al Catasto dei fabbricati del comune di Caltanissetta al foglio 93, particella 199 sub 6, zona censuaria 1<sup>^</sup>, cat. A/4, classe 3<sup>^</sup>, vani 5, rendita catastale Euro 162.68

Nella proprietà è compresa la proporzionale quota di comproprietà su parti, luoghi, enti ed impianti del fabbricato, comuni ai sensi di legge, con la precisazione che

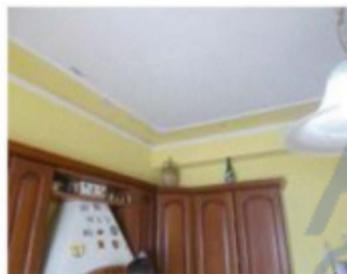
Publicazio

ripubblicazione o ripro

l'immobile in contratto ha accesso esclusivamente dalla via Xiboli numero 200 e nessun diritto di accesso dalla stradina soprastante.



*Vista dell'immobile oggetto di causa dalla via Xiboli*



*Le foto mostrano lo scrostamento della pittura in cucina e il particolare di muffa in soggiorno*

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione



*Particolare infissi e impianto elettrico*



*Riscaldamento stufa a pellet e particolare della muffa sul soffitto della camera da letto*

#### **Risposta al quesito 8**

**8)** accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Secondo quanto riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Caltanissetta l'immobile staggito è identificato dai seguenti dati censuari: Foglio 93 Particella 199 Sub 6 Z.C. 2 Categoria A/4 Cl.3 Consistenza 5 vani Rendita Catastale € 162,68. La visura catastale dell'immobile effettuata in data 11/03/2024 allegata alla presente relazione, accerta ed evidenzia la congruenza tra i dati catastali e quelli contenuti nell'atto di pignoramento. Unica difformità rilevata tra le due descrizioni è il numero civico

Via Xiboli, numero civico 200 nell'atto di compravendita

Via Xiboli, numero civico 226 nell'atto di pignoramento

codesta difformità comunque non preclude l'individuazione del bene.

#### **Risposta al quesito 9**

9) verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo occorrente;

Si è constatata la corrispondenza del cespite indicato nel titolo di provenienza con quella desunta dalla planimetria catastale; nessuna difformità è stata rilevata durante il sopralluogo.

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

#### **Risposta al quesito 10**

10) segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

L'identificativo catastale dell'immobile di proprietà di [REDACTED]

[REDACTED]

non include porzioni aliene comuni o comunque non pignorate e non presenta locali adiacenti fusi.

#### **Risposta al quesito 11**

11) precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;

Dalla lettura delle visure catastali (storiche) del 11/03/2024 si è rilevato che l'immobile pignorato non ha subito variazioni nel tempo.

#### **Risposta al quesito 12**

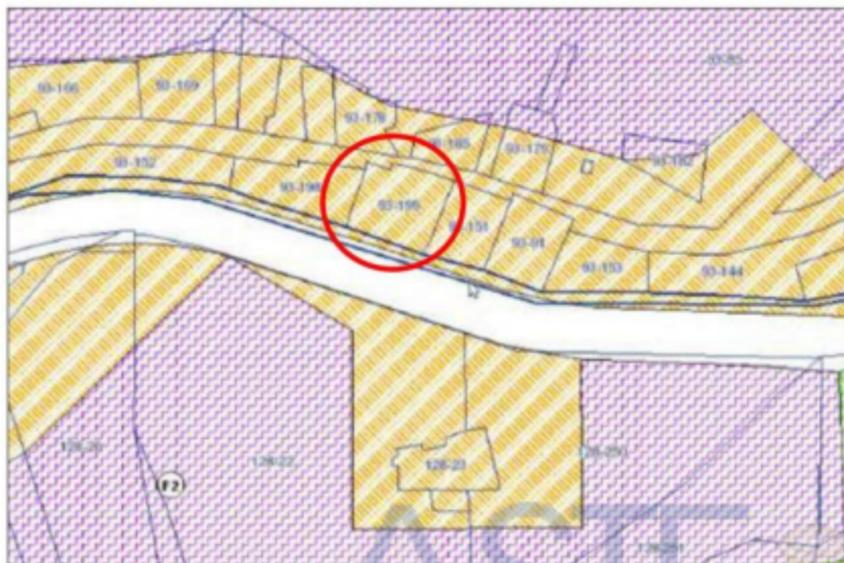
12) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al GE e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;



Non è stato necessario eseguire variazioni per aggiornamento del Catasto.

### Risposta al quesito 13

13) indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;



Stralcio della tavola di PRG della città di Caltanissetta

La consultazione delle tavole di PRG della città di Caltanissetta permette di ubicare l'immobile oggetto di consulenza tra gli ambiti di edilizia esistente semintensiva. Questa è destinata alle abitazioni.

### Risposta al quesito 14

14) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione

Publicazio

ripubblicazione o ripro

realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere in ogni altro caso;

Secondo il contratto di compravendita in data 24/06/2004 il Comune di Caltanissetta ha rilasciato il certificato di abitabilità relativo all'immobile oggi pignorato.

L'edificazione dell'appartamento in esame è avvenuta tramite concessione edilizia in sanatoria in data 24/06/2004 n. 11946 (trascritta presso l'Agenzia del territorio di Caltanissetta il 05/07/2004 ai numeri 10127/7580)

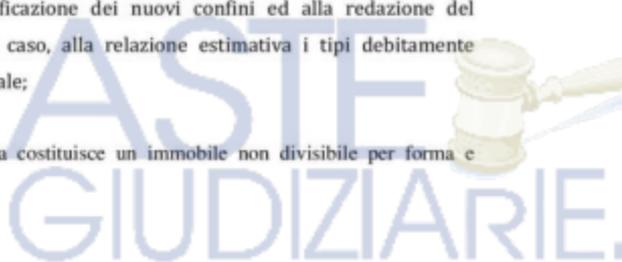
#### **Risposta al quesito 15**

**15)** dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

L'unità immobiliare sopra citata costituisce un immobile non divisibile per forma e consistenza.

#### **Risposta al quesito 16**

**16)** dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla



Publicazio

ripubblicazione o ripro

relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

L'unità immobiliare è pignorata per l'intera quota di proprietà di [REDACTED]

[REDACTED] e pertanto risulta unico immobile non divisibile.

#### **Risposta al quesito 17**

17) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

Durante il sopralluogo effettuato in data 16 febbraio 2024 lo scrivente ha rilevato che l'immobile risulta occupato dal nucleo familiare dei Sig.ri [REDACTED]

Da certificazione degli Uffici Demografici del Comune di Caltanissetta è stato confermato che al civico n.200 di via Xiboli risiede il nucleo familiare dei Sig.ri [REDACTED]

Publicazione  
ripubblicazione o ripro



Foto aerea del bene oggetto di stima

#### Risposta al quesito 18

18) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

Nel sopralluogo del 16 febbraio 2024 si è rilevato che l'immobile risultava occupato dalla signora [REDACTED]

#### Risposta al quesito 19

19) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente,

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censo, livello o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

- l'immobile staggito non rientra nel perimetro delle zone vincolate

#### **Risposta al quesito 20**

20) provveda ad acquisire ovvero a predisporre l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), secondo la normativa vigente al momento della redazione dello stesso;

L'attestato di Prestazione Energetica è allegato alla presente relazione

#### **Risposta al quesito 21**

21) determini il valore dell'immobile procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. Indichi espressamente e compiutamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche

mediante consultazione dei dati accessibili sul sito [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it); specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

È stato preso in esame il valore delle abitazioni civili ubicate in zone simili alla via Xiboli del territorio di Caltanissetta e dunque il valore ordinariamente ipotizzabile. Il valore di riferimento è stato quello del 2023, anno di cui si conoscono i dati di mercato.

In particolare lo scrivente tecnico ha preferito fare riferimento alle banche dati più accreditate, assumendo i valori relativi a fabbricati collocati territorialmente nella stessa zona del bene da stimare o, come nei casi di studio, in zone di simile pregio commerciale.

I valori medi delle banche dati, lungi dall'essere privi di riferimenti ai mercati immobiliari, derivano da elaborazioni statistiche di un grande numero di osservazioni, quelle di cui l'autore della banca dispone. Tanto più prestigiosa è la banca, tanto più affidabili sono i singoli dati. Il limite della banca dati è però rappresentato dalla natura dei valori che in genere sono valori medi, anche di zona, ma non puntuali.

Una banca di dati storici attendibile è quella dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) curato dall'Agenzia del Territorio. Questa è destinataria in tempo reale, se così può dirsi, di tutti gli atti di compravendita per il compito della registrazione fiscale che svolge. I parametri di consistenza e di valore sono utilizzati (in misura di circa il 40% del complesso dei dati elaborati - l.f. 1996 comma 497) per la compilazione delle banche che sono pubblicate sull'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) attraverso il sito internet dell'Agenzia (D. L.vo 30-07-1999 n. 300). Occorre rilevare che i valori dichiarati negli atti di compravendita sono comprovati da effettivi pagamenti tracciati e tali pagamenti sono registrati dal rogante. Pertanto i valori dichiarati sono proprio i prezzi e cioè i dati di effettiva compravendita.

Sebbene le informazioni sull'uso della banca tengano a specificare che i dati non sono sostitutivi della stima ma soltanto di ausilio, il percorso estimativo con l'utilizzo di queste rilevazioni è sempre utile.

Non proponibile è, invece, il ricorso ai dati di emeroteca in parte più facilmente reperibili anche su vari siti internet. Tali dati, infatti, non orientano su dati storici di compravendite effettivamente verificatesi nel tempo, ma orientano su dati attesi che riflettono solo le aspettative degli operatori. Nel caso specifico tali valori attesi sono maggiorati di circa il 30%-40% rispetto a quelli poi effettivamente realizzati.

Lo scrivente tecnico ha poi svolto le ordinarie ricerche assumendo informazioni

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

presso operatori locali. Le indagini di mercato condotte porgono risultati sostanzialmente sovrapponibili e comunque, come si vedrà, ricomprensibili in uno stesso ordine di grandezza.

Va inoltre considerato che il bene immobile in questione è lungi dall'essere commercialmente appetibile in quanto in condizioni di manutenzione scarse. Diversi i punti in cui si manifestano muffe sulle pareti e infiltrazioni d'acqua dall'alto. Scarse anche le condizioni degli infissi esterni. L'impianto di riscaldamento è costituito da una unica stufa a pellet posta al centro del corridoio. L'impianto idrico ed elettrico sono di non recente realizzazione.

Pertanto considerando le caratteristiche intrinseche del bene va scelto un valore più basso tra quelli indicati dall'Agenzia delle Entrate e quindi per l'abitazione pari a € 400,00 al metro quadro. Pertanto si ha

$$\text{Superficie m}^2 77.83 \times 400,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 31.132,00$$

quale valore di stima dell'immobile avendo considerato la superficie di calpestio dell'appartamento ed un terzo dell'ampiezza dei balconi.

#### **Risposta al quesito 22**

22) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione e delle eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, nonché se vi siano procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

L'appartamento in questione, pur ricadendo all'interno di un fabbricato con più abitazioni, non è parte di un condominio regolarmente amministrato da un professionista. Per questo motivo lo scrivente ha assunto le informazioni necessarie alla risposta al presente quesito direttamente dagli attuali possessori del bene.

I costi condominiali dell'immobile oggetto di pignoramento si riassumono in circa € 15,00 al mese necessari a pagare la luce scala condominiale in circa € 10,00 al mese necessari alla pulizia della scala.



ASTIE  
GIUDIZIARIE

Publicazio

ripubblicazione o ripro

**Risposta al quesito 23**

23) segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;

L'immobile in questione non è in locazione.

**Risposta al quesito 24**

24) invii, a mezzo di posta ordinaria, telefax o posta elettronica certificata, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire all'esperto note contenenti osservazioni al suo elaborato;

**Risposta al quesito 25**

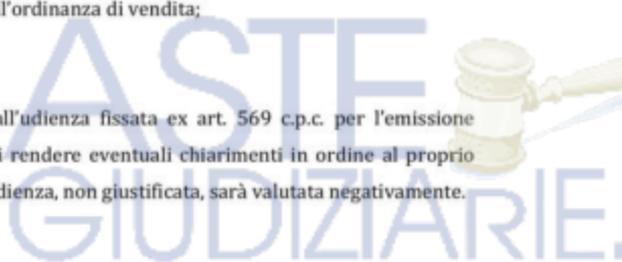
25) depositi il suo elaborato peritale almeno sette giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita;

**Risposta al quesito 26**

26) intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente.

**Risposta al quesito 27**

27) predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati



Publicazio

ripubblicazione o ripro

personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque ecedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

### **Risposta al quesito 28**

28) allegli alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

### **CONCLUSIONI**

La presente relazione ha inteso rispondere ai quesiti posti dal Giudice del Tribunale di Caltanissetta. Fanno parte integrante delle risposte i numerosi allegati che documentano quanto scritto nelle pagine che precedono e che formano la base documentale per la futura vendita del bene oggetto di causa.

Ringraziando per la fiducia concessa, il sottoscritto CTU resta a disposizione per eventuali precisazioni che dovessero essere rappresentate agli interessati ed al Tribunale.

Caltanissetta, marzo 2024

**II CTU**

*Dr. Ing. Cataldo PILATO*

## **Allegato C**

*Estratto di mappa*

**ASTE**  
**GIUDIZIARIE.**



**Publicazione**  
**ripubblicazione o ripro**

N=8700

E=25400

I Particella: 198

Comune: (CL) CALTANISSETTA  
Foglio: 93

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 210 x 297 mm

22-Nov-2023 12:55:56  
2023/11/22 12:55:56

Direzione Provinciale di Caltanissetta - Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore LAMARCALE RICCA

Via Tel. 0 90 2020

ASTE  
GIUDIZIARIE



Publicazione

ripubblicazione o ripro

## **Allegato D**

*Visura planimetrica*

ASTE  
GIUDIZIARIE



Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione



## **Allegato E**

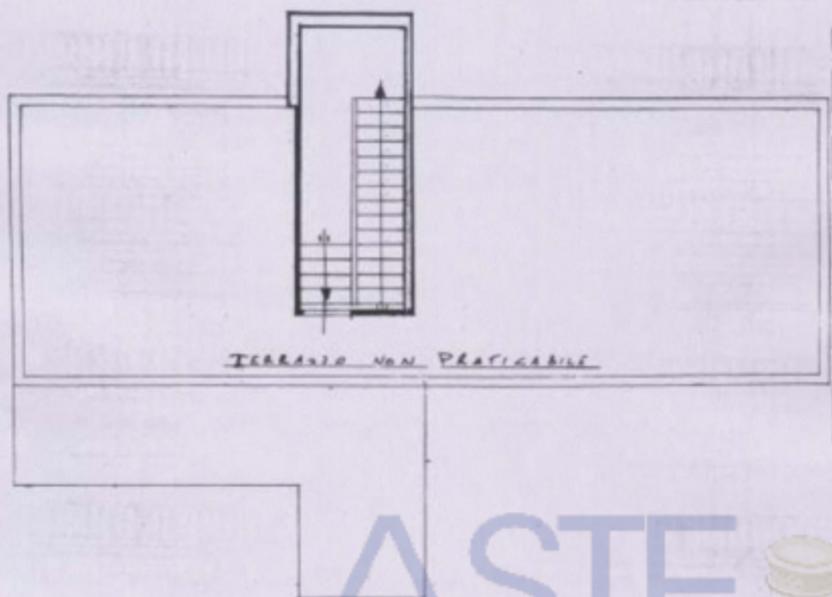
*Prospetti e sezioni*

ASTE  
GIUDIZIARIE



Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

PIANTA COPERTURA



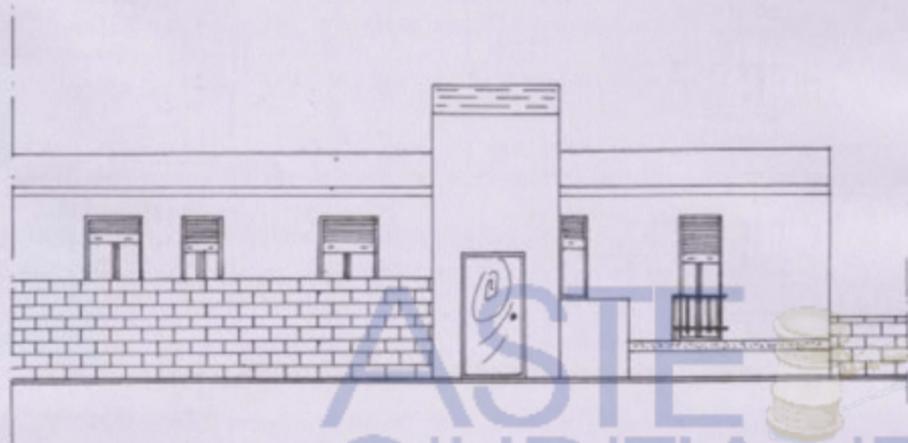
TERRAZZO NON PRATICABILE

ASTE  
GIUDIZIARIE



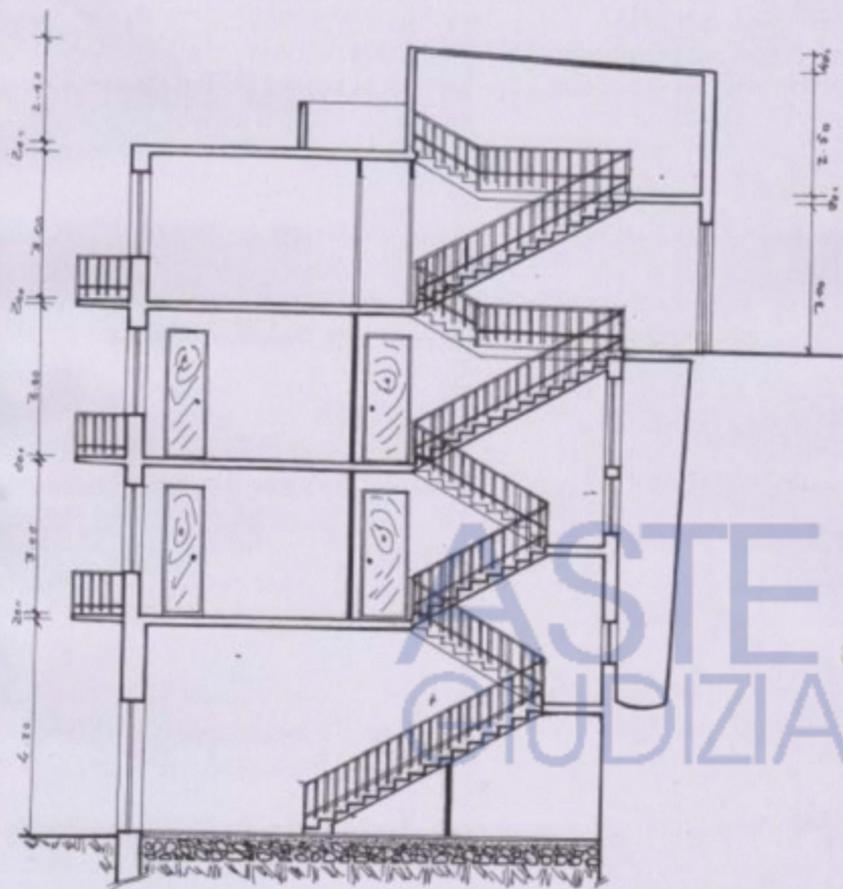
Publicazio  
ripubblicazione o ripro

RETROSPETTIVO



Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

SEZ. A-A

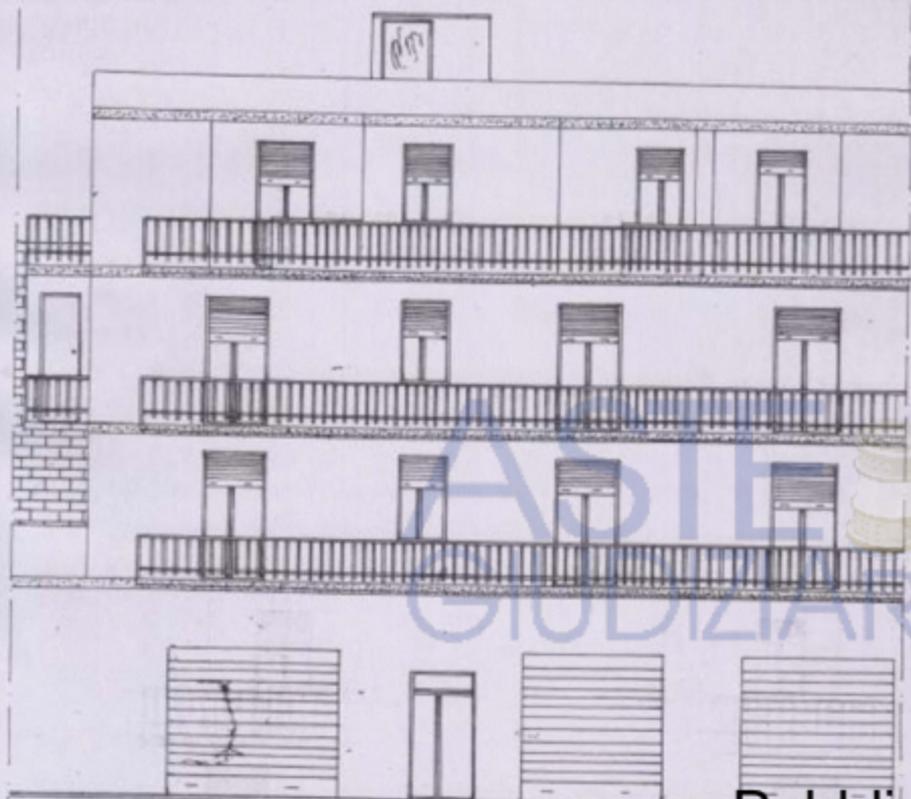


Publicazio  
ripubblicazione o ripro



ASTE  
GIUDIZIARIE

PROSPETTO PRINCIPALE



Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

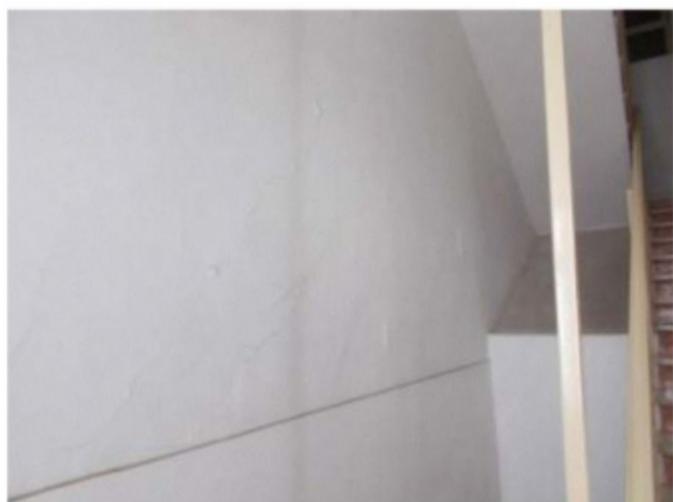
## **Allegato 0**

*Documentazione fotografica*

ASTE  
GIUDIZIARIE



Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione



*Androne scala*

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

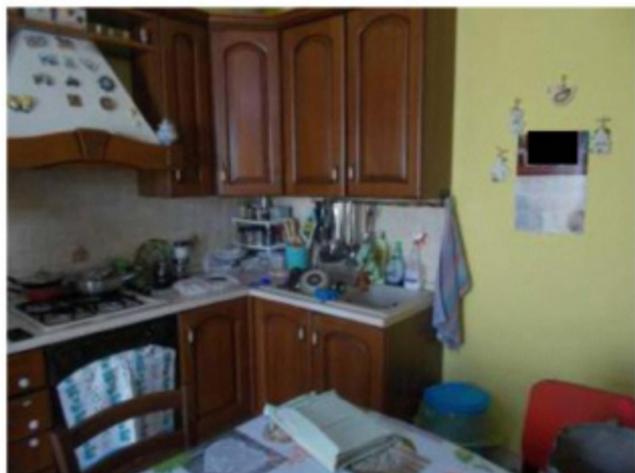


*Scala condominiale*



*Ingresso immobile oggetto di pignoramento*

**Publicazione  
ripubblicazione o ripro**



Cucina

Publicazio  
ripubblicazione o ripro



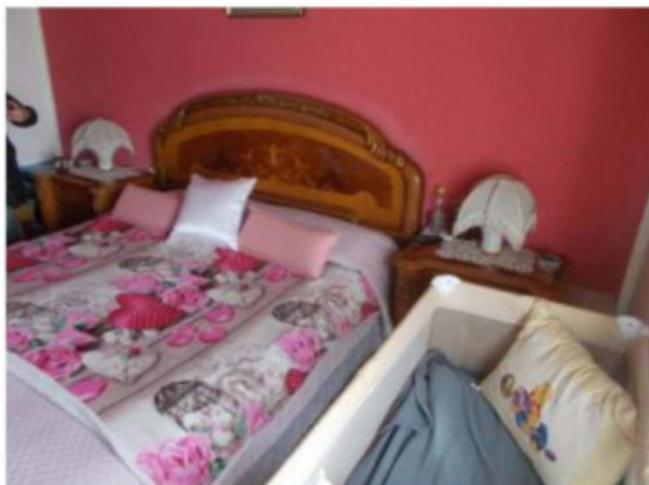
Soggiorno

Publicazio  
ripubblicazione o ripro



Cameretta

Publicazio  
ripubblicazione o ripro



*Camera da letto*

Publicazio  
ripubblicazione o ripro



*Camera da letto*



*Bagno*

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

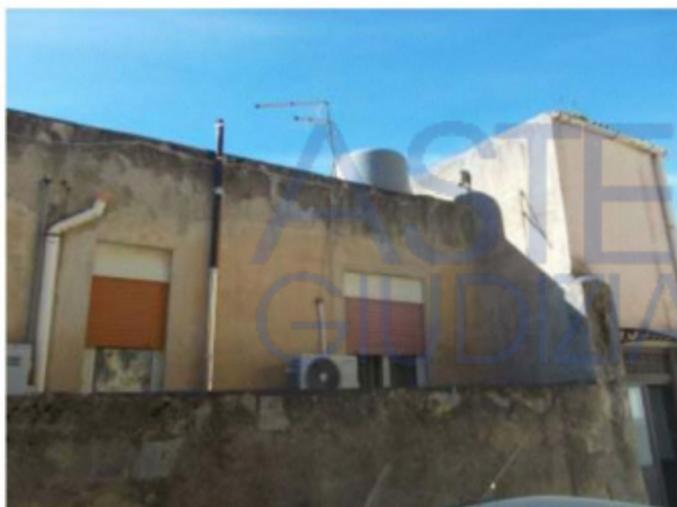


*Balcone su prospetto principale*

Publicazio  
ripubblicazione o ripro



*Prospetto Nord \_ Uscita secondaria*



Publicazio  
ripubblicazione o ripro



# ASTE GIUDIZIARIE



Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

## **Allegato P**

*Attestato di prestazione energetica*

ASTE  
GIUDIZIARIE



Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20240323-085004-19987 VALIDO FINO AL: 23/03/2034



## 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 uso standard.

### Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi annui di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globale ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	1.832,00 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile $EP_{g,non}$ kWh/m <sup>2</sup> anno 82,78
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	277,00 Sm <sup>3</sup>	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		Indice della prestazione energetica rinnovabile $EP_{g,rin}$ kWh/m <sup>2</sup> anno 11,28
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		Emissioni di CO <sub>2</sub> kg/m <sup>2</sup> anno 17,14
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	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.

## RIFIQUILIFICAZIONE 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 ( $EP_{g,non}$ kWh/m <sup>2</sup> anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN2	Installazione infissi a taglio termico e vetri bassoemissivi	NO	9,00	D (61,60)	C 46,79 (kWh/m <sup>2</sup> anno)
REN1	Coibentazione interna dei tamponi	NO	9,00	D (54,62)	

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20240323-085004-19987 VALIDO FINO AL: 23/03/2034



## ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0,00 kWh/anno	Vettore energetico:	Energia elettrica
-------------------	---------------	---------------------	-------------------

## ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V – Volume riscaldato	274,04	m <sup>3</sup>
S – Superficie disperdente	58,10	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V	0,212	
EP <sub>N,ed</sub>	26,90	kWh/m <sup>2</sup> anno
A <sub>cal,ed</sub> /A <sub>sup,util</sub>	0,0518	-
Y <sub>II</sub>	0,4229	W/m <sup>2</sup> K

## 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 medie stagionale	EPren	EPrenn
Climatizzazione invernale	SIMULATO IN QUANTO ASSENTE					0,75 $\eta_{hs}$	0,00	35,99
Climatizzazione estiva								
Produzione acqua calda sanitaria	Boiler elettrico	2010	/	Energia Elettrica	2,00	0,29 $\eta_w$	11,28	46,79
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20240323-085004-19987 VALIDO FINO AL: 23/03/2034



## 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

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	Marco Leone	
Indirizzo	Via Aurorea 8 - San Cataldo	
E-mail	marcoleone86@virgilio.it	
Telefono	382701115	
Titolo	Ingegnere	
Ordine/iscrizione	Iscritto al Registro regionale dei certificatori energetici al n. 20067	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale, DICHIARA di aver svolto con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore del sistema edificio impianto oggetto del presente attestato e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75.	
Informazioni aggiuntive		

## SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

È stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE	SI 23/03/2024
---	------------------

## SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dai risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	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 di emissione: 23/03/2024



Firma e timbro del tecnico abilitato

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20240323-085004-19987 VALIDO FINO AL: 23/03/2034



## LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

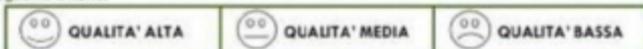
Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare 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 relativo 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 necessaria per il soddisfacimento del comfort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, scala termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



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 contraddittivi da stesso 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 del Codice**

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INTERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	SORZI 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 ad edifici con e senza impianti, i dati di maggior dettaglio allo scopo del calcolo.

Publicazione  
ripubblicazione o ripro