



**STUDIO TECNICO**

**ING. MARIA CRISTINA BELLANTI**

Via Samperi, 4 – 93015 Niscemi (CL)

tel./fax 0933 955132 – mob.: 3400966815

[mc.bellanti@gmail.com](mailto:mc.bellanti@gmail.com) – pec: [mariacristina.bellanti@ingpec.eu](mailto:mariacristina.bellanti@ingpec.eu)

**TRIBUNALE DI CALTAGIRONE**

Esecuzioni immobiliari

*Giudice esecutore: dott.ssa Daniela Angelozzi*

**RELAZIONE TECNICA DI CONSULENZA**

**Indice**

<b>Premessa.....</b>	<b>2</b>
<b>Esame della documentazione agli atti .....</b>	<b>6</b>
<b>Analisi documentazione, Acquisizione informazioni e ricerche presso i pubblici uffici.....</b>	<b>8</b>
<b>Ubicazione, consistenza e finiture, stato occupazionale.....</b>	<b>10</b>
<b>Regolarità urbanistica .....</b>	<b>13</b>
<b>Metodo di Stima .....</b>	<b>14</b>
<b>STIMA.....</b>	<b>14</b>
<b>Ipotesi vendita in più lotti.....</b>	<b>16</b>
<b>CONCLUSIONI.....</b>	<b>16</b>
<b>Allegati: .....</b>	<b>29</b>

### Premessa

All'udienza del 18 gennaio 2018 dell'Ill.mo Giudice dell'esecuzione dott.ssa Angelozzi, la sottoscritta **dott. ing. Maria Cristina Bellanti**, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caltanissetta n° 1153 con studio in Niscemi Via Samperi n° 4, veniva nominata C.T.U. nella **procedura esecutiva immobiliare n. 45/2017 R.G.E.**, promossa da **BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA SOCIETA' COOPERATIVA a R.L.** rappresentata e difesa dagli avv.ti Margherita Cardillo e Pierfrancesco Buttafuoco nei confronti del [REDACTED] [REDACTED] avente ad oggetto "la stima dell'immobile oggetto di pignoramento", e prestava giuramento di rito il 18/01/2018.

L'incarico affidatole era di accertare e riferire con relazione scritta da presentare in cancelleria entro giorni 120 sui quesiti di seguito elencati e integralmente riportati:

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

**2. verifichi** la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. e la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia rispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;

**3. verifichi** la attuale proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;

**4. accerti** l'esatta provenienza del/i bene/i verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;



**5. segnali** tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente ;

**6. accerti** se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, quantificando i relativi costi di accatastamento;

**7. accerti** se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni o trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;

**8. indichi**, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione urbanistica del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente ;

**9. 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 ed accessori, millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, etc.). Il G.E da' atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice;

**10. accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene, con quella contenuta nel pignoramento evidenziando, e **indichi**, 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;

**11. accerti** per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della



procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

**12. verifichi**, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma della legge n. 47/1985 o dell'art. 46, quinto comma D.P.R. 380/01, e **chiarisca**, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi dell'art. 36 DPR 380/01, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie e i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, **quantifichi** gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e **verifichi** se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà da parte degli Enti Pubblici territoriali allegando copia delle stesse;

**13. verifichi** se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

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

**15. accerti** se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;

**16. dica**, qualora l'immobile sia pignorato solo pro quota: **a)** se esso sia divisibile in natura e proceda in questo caso alla formazione dei singoli lotti, indicando se sia necessario o meno il frazionamento; **b)** proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., e dall'art. 846 c.c. e dalla legge 3/6/1940 n. 1078; **c)** fornisca, altresì, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; **d)** verifichi se dalla certificazione depositata dal



creditore sia possibile risalire alla identificazione corretta dei nomi dei comproprietari e delle quote di comproprietà;

**17. elenchi ed individui** i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali, ad esempio, la tipologia di ciascun immobile (ad esempio, casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc. ) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (per esempio, superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici, etc.), formulando un 'ipotesi di descrizione da inserire nell'avviso di vendita;

**18. indichi** l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

**19. determini** il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria;

**20. indichi** l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

**21. alleggi** idonea documentazione fotografica, esterna ed interna, ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

**22. verifichi**, in relazione a ciascuno dei beni pignorati, se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica, e, in caso positivo, provveda all'acquisizione o redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica, secondo la normativa vigente in materia.

Al fine di espletare al meglio l'incarico conferitole, la scrivente, presa visione della documentazione pervenutale, ha effettuato i rilievi e le indagini necessarie; in particolare si è recata presso gli uffici competenti per reperire le indispensabili informazioni



all'espletamento dell'incarico, oltre ai diversi contatti telefonici. La sottoscritta fissava un primo accesso ai luoghi in data 20/02/2018 con appuntamento alle ore 10:00 presso l'immobile oggetto della controversia – sito in Castel di Iudica (CT) – ex via Pennisi n. 4 ora S.P. 25/ii- previa comunicazione a tutte le parti: al debitore a mezzo raccomandata a/r (inviata il 07/02/2018 e regolarmente ricevuta dal debitore in data 09/02/2018) ed al creditore procedente a mezzo pec. Il giorno fissato per il sopralluogo non era presente nessuno per il creditore né per il debitore, la sottoscritta ha più volte suonato il campanello ed atteso circa 30 minuti prima di andare via (verbale – **allegato n. 1**).

Prima di effettuare nuova comunicazione per il sopralluogo, la scrivente CTU ha cercato di contattare il debitore tramite numeri di telefono reperiti sull'insegna e solo il mese dopo è riuscita ad ottenere, in via bonaria, un appuntamento, pertanto veniva inviata nuova comunicazione tramite raccomandata a/r al debitore, nella quale veniva fissato un sopralluogo per il giorno 21/03/2018 alle ore 10:00. Il sopralluogo ha riguardato la visione dei beni oggetto del pignoramento: magazzino a piano terra adibito a negozio di ferramenta e appartamento al primo piano, nonché il rilievo planimetrico e fotografico degli stessi (verbale– **allegato n. 2**).

Lo scopo della presente valutazione è di **attribuire il giusto valore al bene analizzato**; la valutazione è stata eseguita nel modo più obiettivo, tenuto conto che la scrivente non ha alcun interesse, attuale o futuro, nella proprietà che gli è stata sottoposta.

#### **Esame della documentazione agli atti**

Gli atti allegati al fascicolo sono:

1. Contratto di finanziamento fondiario (garantito da ipoteca immobiliare) stipulato tra la **Banca Agricola Popolare Di Ragusa Societa' Cooperativa A R.L.** e il 



[REDACTED] nella persona del suo  
amm.unico e legale rappresentante [REDACTED]

[REDACTED] per € 300.000,00. Nel suddetto contratto a pag. 8 viene riportata  
l'ipoteca volontaria iscritta sullo stesso bene immobiliare da parte del precedente proprietario

[REDACTED] ma viene anche riportato che *"La parte mutuataria dichiara che  
la suddetta ipoteca ha solo valore cartolare, stante che il relativo debito è già stato*

*estinto...obbligandosi alla cancellazione di detta ipoteca, entro 3 mesi da oggi".* Gli

immobili ipotecati sono: A) locale terrano adibito a magazzino fg. 45 part. 188 sub. 7; B)

Appartamento a primo piano adibito ad uffici fg. 45 part. 188 sub. 10. (pag. 13)

2. Atto di precetto per la somma di € 198.907,23 oltre interessi, spese.....

3. Atto di pignoramento immobiliare

4. Nota di iscrizione (valore della controversia € 198.907,23)

Debitore: [REDACTED]

Data notifica precetto: 15-12-2016

Data notifica pignoramento: 03-03-2017

Importo del precetto: euro 198.907,23

Data consegna pignoramento dall'ufficiale giudiziario al creditore: 14-03-2017

Numero cronologico del pignoramento: 198

Titolo Esecutivo: Mutuo Fondiario - Contratto di finanziamento fondiario

Creditore: BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA SOCIETA' COOPERATIVA A R.L.  
(C.F. 00026870881)

[ BENE IMMOBILE ]

1. Locale terreno adibito a magazzino

Strada Provinciale (ex Via Pennisi n.4), 25 Castel di Judica (CT)

Tipologia catasto: Nuovo Catasto Edilizio Urbano - Classe/tipologia: Magazzini e locali di deposito

Dati catastali: foglio: 45, partic.: 188, sub.: 7

Diritti sul bene:

Debitore: [REDACTED]

2. Appartamento adibito ad ufficio

Strada Provinciale (ex Via Pennisi n. 4), 25 Castel di Judica (CT)

Tipologia catasto: Nuovo Catasto Edilizio Urbano - Classe/tipologia: Uffici e studi privati

Dati catastali: foglio: 45, partic.: 188, sub.: 10

Diritti sul bene:



Debitore: [REDACTED] eta' - quota: 1.0

5. Nota di trascrizione (reg. gen. n. 10371 – reg. part. n. 7793 – presentaz. n. 42 del 23/03/2017).
6. Certificazione notarile ipocatastale del 01/04/2017
7. Istanza di vendita del 05/04/2017

**Analisi documentazione, Acquisizione informazioni e ricerche presso i pubblici uffici**

I beni oggetto di procedura sono un magazzino a piano terra ed un appartamento al primo piano siti in via Pennisi a Castel di Iudica. E' stata innanzitutto verificata *la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.* ed altresì la correttezza e coerenza tra i dati agli atti e quelli reperiti dalla sottoscritta: si precisa che la certificazione notarile a pagina 1 riporta erroneamente che l'appartamento è sito a piano terra mentre a pagina 5 riporta i dati catastali che correttamente indicano il primo piano; inoltre lo stesso errore (indicazione dell'appartamento a piano terra) lo si ritrova nella nota di trascrizione. Tuttavia, la scrivente ritiene ciò un mero errore formale perché i dati catastali riportati e quelli reperiti dalla scrivente tramite visura e planimetrie catastali sono corretti. Pertanto, si può concludere che **esiste la completezza formale della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c..**

Oltre ad effettuare il sopralluogo si è ritenuto opportuno acquisire tutti i documenti necessari all'individuazione dei dati, della proprietà e della regolarità urbanistica dell'immobile.

Dalla documentazione acquisita presso il comune di Castel di Iudica con riferimento all'immobile di cui trattasi, è emerso che:

- l'immobile ricade in zona "B"- "*area di completamento*" (certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Settore Servizi Tecnici del comune di Castel di

Iudica- **allegato 3**).

- con Concessione Edilizia prot. n. 8616 del 09/03/1989 (**allegato 4**) veniva autorizzata la costruzione di un fabbricato composto da piano terra adibito a magazzino e n. 4 appartamenti a piano primo su terreno censito al foglio n. 45 part. 134 ( al precedente proprietario Calanni Giuseppe);

- con autorizzazione edilizia n. 42 del 07/12/2006 si autorizzava la s [REDACTED] ad eseguire i lavori di manutenzione straordinaria: realizzazione della copertura , frazionamento e cambio di destinazione d'uso del fabbricato sito in via Pennisi in catasto al foglio n. 45 part. 188 sub. 6-8-9-3-7-10 (oggetto della procedura sono solo i sub. 7 e 10);

- con autorizzazione edilizia n. 1 del 02/02/2010 si autorizzava l [REDACTED] ad eseguire i lavori di modifiche interne e dei prospetti a primo piano.

Per ulteriore rigore è stata effettuata una visura aggiornata per soggetto a nome [REDACTED] [REDACTED]. La visura riporta esattamente gli stessi dati del contratto di finanziamento, degli atti di precetto e pignoramento, del certificato notarile e della nota di trascrizione, a meno dell'errore, che si può certamente ritenere puramente formale o di digitazione, dell'indicazione del P.T. dell'appartamento anziché 1° P - come precisato all'inizio del presente paragrafo. Inoltre per avere certezza dell'esatta ubicazione catastale dell'immobile è stato acquisito l'estratto di mappa (**allegato 6**) dal quale è possibile rilevare la coincidenza tra l'ubicazione catastale e quella effettiva.

Sono inoltre state acquisite le planimetrie catastali sia del magazzino che dell'appartamento (**allegato 8**) ed è stata richiesta una copia di alcune tavole del progetto depositato presso l'ufficio tecnico di Castel di Iudica, relativo alle autorizzazioni di cui sopra per verificarne la



coincidenza con lo stato di fatto e con quanto risultante catastalmente (*allegati 9-10*).  
Relativamente all'appartamento a primo piano si rileva la coincidenza delle planimetrie catastali con l'ultima autorizzazione (n. 1/2010-*allegato 10*), mentre per quanto riguarda il magazzino si osserva una differenza tra l'autorizzazione (n. 42/2006-*allegato 9*) e la planimetria catastale, in quanto l'autorizzazione riporta la presenza di un w.c. che nella planimetria catastale e nello stato di fatto non esiste (tuttavia tale differenza è di modesta rilevanza tenuto conto della destinazione e comunque facilmente sanabile tramite la realizzazione del w.c.).

Per quanto riguarda l'esistenza di ispezioni ipotecarie, la sottoscritta ha effettuato ispezione ipotecaria (dal 01/03/1997 al 03/04/2018) della quale si allega l'elenco delle formalità (*allegato 7*).

Dalla stessa è emerso che sono presenti le iscrizioni e trascrizioni già riportate sulla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale presente negli atti allegati al fascicolo. Tra le ispezioni vi è anche la trascrizione del 23/03/2017 (Registro Particolare 7793 Registro Generale 10371 Pubblico ufficiale - Ufficiale Giudiziario Repertorio 198 del 03/03/2017 Atto Esecutivo Cautelare - Verbale Di Pignoramento Immobili) relativa alla procedura 45/2017 di cui al presente incarico.

#### **Ubicazione, consistenza e finiture, stato occupazionale**

Dagli accertamenti e dal sopralluogo effettuati si è potuto rilevare che: l'immobile oggetto di procedura esecutiva è composto da un magazzino a piano terra ed un appartamento al primo piano (esattamente sopra il magazzino) sito in Castel di Iudica (comune di circa 4.500 abitanti facente parte della città metropolitana di Catania) – ex via Pennisi n. 4 ora S.P. 25/ii fraz. Giumarra (vedasi *allegato 13*).

L'immobile è composto da un piano terra destinato a magazzino-ferramenta, con antistante spazio vendita, ed un primo piano adibito ad appartamento anche se catastalmente risulta di categoria A/10, cioè uffici e studi privati (vedasi planimetria catastale *allegato n. 8* e rilievo planimetrico *allegato n. 11*). La struttura dell'immobile è in calcestruzzo armato.

**1) Magazzino (fg. 45 part. 188 sub. 7):**

dati catastali: categoria C/2 classe 2 consistenza 151 mq - sup. catastale 162 mq rendita € 304,14

Il piano terra, cui si accede dalla ex via Pennisi-S.P. 25/ii, è composto da un ingresso adibito a rivendita con scaffali ed è pavimentato in gres per una piccola porzione la restante parte è adibita a magazzino con un soppalco costituito da una struttura in ferro chiuso da pannelli in vetro su un solaio in legno cui si accede tramite una scaletta in ferro (vedasi *allegato n. 11*). Tutto il locale (ad eccezione della suddetta area pavimentata) risulta essere allo stato grezzo con controsoffitto in cartongesso; è presente solo l'impianto elettrico ed è privo di impianto idrico e di riscaldamento. I serramenti esterni sono in ferro e vetro.

**2) Appartamento (fg. 45 part. 188 sub.10):**

dati catastali: categoria A/10 classe U consistenza 6 vani- sup. catastale 164 mq rendita € 929,62

Il primo piano, al quale si accede tramite una scala con ingresso da un portone adiacente all'ingresso del magazzino, è composto da un disimpegno, due camere da letto, due w.c., un ripostiglio, un salotto, una cucina con adiacente ripostiglio ed un balcone.

Il fabbricato, all'interno, è provvisto di intonaco e pittura in tutti gli ambienti ad eccezione dei w.c. che sono provvisti di rivestimenti in ceramica fino ad un'altezza di mt. 1,80. Tutti gli ambienti dispongono di pavimentazione in ceramica e controsoffitti con faretti



illuminanti; gli infissi interni sono in legno con inserti in vetro, quelli esterni sono in alluminio e vetro dotati di persiane in alluminio.

Le stanze dell'immobile sono tutte ben illuminate da aperture verso l'esterno (porte/finestre) – vedasi allegati grafici e rilievi fotografici (**allegato n. 11- allegato n. 14**).

I paramenti murari esterni sono rifiniti con rivestimento di color grigio chiaro e balcone delimitato da balaustre bianche.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento di tipo ventilconvettori (emissione aria calda) con elementi fan coil incassati nelle pareti; gli impianti idrico ed elettrico sono funzionanti.

Per le specifiche relative alle destinazioni ed alle dimensioni si rimanda all'allegato grafico e ai **'dati metrici'** (**allegati nn. 11-12**).

Il fabbricato in esame insiste su una superficie complessiva in pianta di 155 mq circa e consta complessivamente di:

- 1) magazzino: 143,52 mq di superficie utile
- 2) appartamento: 135,30 mq di superficie utile e 52,08 mq di superfici non residenziali

Come riferito dal sig. [REDACTED] in sede di sopralluogo l'immobile risulta affittato alla società [REDACTED] del 04/05/2016 registrato presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio provinciale di Catania- il 01/03/2017 al n. 2977 serie 3T, con durata di anni sei (tacitamente rinnovabili) per un **canone annuo di € 3.000,00**. Il contratto indica fg. 45 part. 188 sub. 7 magazzino/locale deposito e poi genericamente superfici di circa 200 mq a piano terra e 200 mq a primo piano.



Dal sopralluogo, e come visibile anche nella documentazione fotografica allegata, si può concludere che:

1. l'immobile nel suo complesso risulta in buono stato strutturale, i muri non presentano fessure rilevanti in atto;
2. le finiture interne dell'appartamento sono di livello medio-alto;
3. i paramenti murari esterni sono rifiniti
4. l'immobile ricade in zona "B"- "area di completamento". L'immobile si trova in zona periferica, frazione Giumarra del comune di Castel di Iudica (vedasi **allegati 3-13**).

#### Regolarità urbanistica

Il fabbricato in esame risulta regolare dal punto di vista urbanistico come da (**allegato 4**):

- Concessione Edilizia prot. n. 8616 del 09/03/1989 con la quale veniva autorizzata la costruzione di un fabbricato composto da piano terra adibito a magazzino e n. 4 appartamenti a piano primo su terreno censito al foglio n. 45 part. 134 ( al precedente proprietari [redacted]);

- Autorizzazione edilizia n. 42 del 07/12/2006 con la quale si autorizzava [redacted] ad eseguire i lavori di manutenzione straordinaria: realizzazione della copertura, frazionamento e cambio di destinazione d'uso del fabbricato sito in via Pennisi in catasto al foglio n. 45 part. 188 sub. 6-8-9-3-7-10 (oggetto della procedura sono solo i sub. 7 e 10);

Autorizzazione edilizia n. 1 del 02/02/2010 con la quale si autorizzava [redacted] ad eseguire i lavori di modifiche interne e dei prospetti a primo piano.

Dal sopralluogo si è potuto constatare che vi è corrispondenza tra quanto autorizzato e quanto esistente attualmente a meno:

- inesistenza del w.c. a pian terreno ed esistenza di un piano soppalcato che andrebbe rimosso o autorizzato;
- destinazione catastale del primo piano: non vi sono uffici e sala riunioni come indicato nella planimetria di cui all'autorizzazione n. 1/2010 (*allegato n. 10*) ma camere da letto e cucina come indicato nella planimetria (*allegato n. 11*). Il primo piano, pertanto, non dovrebbe essere catastalmente indicato con categoria A/10 (uffici privati e studi) ma A/2 (abitazione civile).

#### Metodo di Stima

Sulla base delle informazioni reperite, attraverso indagini sulle vendite degli immobili in zona e dalla visione del fabbricato è possibile procedere alla stima del valore di mercato del fabbricato che viene effettuata secondo il "metodo della stima comparativa con beni analoghi". Si è utilizzato il criterio di stima del **valore di mercato**, metodo che prevede la comparazione del bene oggetto di esame con altri beni simili; questo criterio di valutazione prevede la determinazione del **valore per unità di superficie**.

La superficie commerciale dell'immobile oggetto della presente stima è stata determinata considerando la somma della superficie netta calpestabile dell'appartamento e del 50% delle superfici non residenziali (cantina, verande, balconi...).

#### STIMA

Il procedimento di stima si svolge attraverso alcune fasi fondamentali, nel caso specifico:

individuazione del segmento di mercato: l'immobile ricade all'interno della zona definita "B"- "*area di completamento*" del comune di Castel di Iudica fraz. Giumarra che è



periferica ma dispone nelle immediate vicinanze di diversi tipi di servizi; l'immobile, realizzato con struttura portante in cemento armato, risulta nel suo complesso in buono stato ed ha finiture di livello medio-alto per quanto riguarda l'appartamento ed inoltre vi è una buona possibilità di parcheggio.

Individuazione delle tipologie di immobili: l'immobile, seppur unico da un punto di vista strutturale e di proprietà, ha destinazioni diverse ed ingressi autonomi che suggeriscono la stima separata del magazzino dall'appartamento.

1) il magazzino a piano terra non è rifinito internamente, catastalmente ha destinazione C/2 ed una superficie complessiva di mq. 155 mentre la superficie interna è di mq. 143,52;

2) l'appartamento a primo piano è rifinito internamente, catastalmente ha destinazione A/10 (ma dal sopralluogo si rileva piuttosto una destinazione abitativa) ed una superficie complessiva di mq. 155 mentre la superficie interna è di mq. 135,30 mq di superficie utile e 52,08 mq di superfici non residenziali.

Tenuto conto del metodo di stima su descritto:

il magazzino ha una superficie commerciale pari a 143,52 mq

l'appartamento ha una superficie commerciale pari a 161,34 mq (mq appartamento + 50% mq di verande e balconi).

Dalle indagini effettuate è stato possibile accertare che il mercato immobiliare nella zona di Castel di Iudica, come d'altronde nel resto della regione, è poco dinamico e gli immobili non risultano appetibili, circostanza che, ovviamente, si ripercuote in maniera decisiva sul valore dei beni.

Per la tipologia di immobile analizzato, tenuto conto delle *caratteristiche intrinseche* (livello di finitura, funzionalità interna, qualità dei materiali utilizzati...) *ed estrinseche* (grado di centralità, livello di urbanizzazione, densità dei servizi, buona accessibilità),



dell'anno di realizzazione, nonché dei prezzi di mercato correnti a Castel di Iudica, si può concludere che la valutazione più realistica per il l'immobile in oggetto è di:

1) magazzino € 400,00 al mq; il valore complessivo del magazzino è pertanto di:

$\text{mq } 143,52 \times \text{euro/mq } 370,00 = \text{euro } 50.071,00$

arrotondando: € 50.000,00 (eurocinquantamila/00)

2) appartamento € 700,00 al mq; il valore complessivo dell'appartamento è pertanto di:

$\text{mq } 161,34 \times \text{euro/mq } 750,00 = \text{euro } 121.005,00$

arrotondando: € 121.000,00 (eurocentoventunomila/00)

### Ipotesi vendita in più lotti

Nel caso specifico, si è già provveduto ad indicare due valori separati sia per le diverse tipologie di destinazioni che per il fatto che il piano terra ed il primo piano hanno ingressi autonomi ed anche catastalmente risultano già individuati separatamente.

1) fg. 45 part. 188 sub. 7, piano T, categ. C/2 (magazzino/deposito): € 50.000,00

(eurocinquantamila/00)

2) fg. 45 part. 188 sub. 10, piano 1, categ. A/10 (Uffici e studi privati): € 121.000,00

(eurocentoventunomila/00)

### CONCLUSIONI

Da quanto su riportato è possibile riferire quanto segue in merito ai quesiti sottoposti alla sottoscritta CTU:

1) l'immobile oggetto di pignoramento è composto da: un magazzino a piano terra destinato a magazzino-ferramenta ed un appartamento al primo piano (esattamente sopra il magazzino) adibito a civile abitazione anche se catastalmente risulta di categoria A/10- cioè

uffici e studi privati- sito in Castel di Iudica – ex via Pennisi n. 4 ora S.P. 25/ii fraz. Giumarra.

**Magazzino (fg. 45 part. 188 sub. 7):**

dati catastali: categoria C/2 classe 2 consistenza 151 mq - sup. catastale 162 mq rendita € 304,14

**Appartamento (fg. 45 part. 188 sub.10):**

dati catastali: categoria A/10 classe U consistenza 6 vani- sup. catastale 164 mq rendita € 929,62

**vi è conformità** tra i dati allegati al fascicolo (contratto di finanziamento, atto di precetto, atto di pignoramento e nota di trascrizione), quelli dell'Agenzia del Territorio di Catania (visure catastali -**all. 5** e *estratto di mappa* – **all. 6**) e quelli rilevati in sede di sopralluogo, a meno delle seguenti precisazioni:

1. la certificazione notarile a pagina 1 riporta erroneamente che l'appartamento è sito a piano terra mentre a pagina 5 riporta i dati catastali che correttamente indicano il primo piano; inoltre lo stesso errore (indicazione dell'appartamento a piano terra) lo si ritrova nella nota di trascrizione. Tuttavia, la scrivente ritiene ciò un mero errore formale perché i dati catastali riportati e quelli reperiti dalla scrivente tramite visura e planimetrie catastali sono corretti.
2. il primo piano risulta catastalmente A/10, cioè uffici e studi privati- ma dal sopralluogo effettuato si rileva che l'appartamento è adibito a civile abitazione, pertanto si ritiene necessaria una semplice variazione ai fini catastali.

2) la documentazione è completa e sufficiente per procedere all'accertamento - si rileva la completezza formale della documentazione di cui all'art. 567 del c.p.c.. Il pignoramento ha colpito esclusivamente quote spettanti al debitore e vi è rispondenza tra l'atto di pignoramento e la relativa nota.



3) il bene indicato nell'atto di precetto risulta di piena proprietà del [REDACTED]  
 [REDACTED] -debitore esecutato- giusto atto  
 del 30/06/2006 rogato dal notaio dot.ssa [REDACTED]  
 [REDACTED] da potere di [REDACTED] L'immobile  
 (magazzino p.t.-appartamento 1° p.) risulta nel suo complesso di proprietà esclusiva del  
 debitore esecutato [REDACTED]

4) si rileva la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di  
 trascrizione, nonché la continuità nel ventennio antecedente la data del pignoramento, a  
 meno dell'errore sull'indicazione del piano per quanto riguarda l'appartamento (*vedasi p.to 1*  
*della risposta al quesito 1*). Il fabbricato è stato realizzato con Concessione Edilizia prot. n.  
 8616 del 09/03/1989 (*allegato 4*): costruzione di un fabbricato composto da piano terra  
 adibito a magazzino e n. 4 appartamenti a piano primo su terreno censito al foglio n. 45 part.  
 134 (rilasciata al precedente proprietario [REDACTED]).

- Il [REDACTED] ha acquistato l'intero immobile con atto di compravendita  
 del 30/06/2006 (pertanto non anteriore al ventennio dalla data del pignoramento) rogato dal  
 notaio dot.ssa [REDACTED] nn. 52133/30503,  
 da potere di [REDACTED]

- con autorizzazione edilizia n. 42 del 07/12/2006 (*allegato 4*) si autorizzava [REDACTED]  
 [REDACTED] ad eseguire i lavori di  
 manutenzione straordinaria: realizzazione della copertura, frazionamento e cambio di  
 destinazione d'uso del fabbricato sito in via Pennisi in catasto al foglio n. 45 part. 188 sub. 6-  
 8-9-3-7-10 (oggetto della procedura sono solo i sub. 7 e 10 ed inoltre dalla visura catastale si  
 evince che proprietà del [REDACTED] sono solo i sub. 7 e 10);

- con autorizzazione edilizia n. 1 del 02/02/2010 (*allegato 4*) si autorizzava la [REDACTED]





23/03/2017 - Registro Particolare 7793 Registro Generale 10371 Pubblico ufficiale -  
Ufficiale Giudiziario Repertorio 198 del 03/03/2017 Atto Esecutivo Cautelare - Verbale Di  
Pignoramento Immobili) del superiore elenco.

8) dal certificato di destinazione urbanistica è emerso ch l'immobile ricade in zona "**B**"-  
"**area di completamento**". (certificato di destinazione urbanistica - **allegato 3**)-Settore  
Servizi Tecnici- Comune di Castel di Iudica.

9) vedasi paragrafo "Ubicazione, consistenza e finiture, stato occupazionale", il rilievo  
planimetrico (**allegato 11**) e i dati metrici (**allegato 12**).

10) si rileva la conformità della descrizione del bene tra l'atto di pignoramento ed il  
sopralluogo effettuato, si fa notare che:

1. la certificazione notarile a pagina 1 riporta erroneamente che l'appartamento è sito a piano  
terra mentre a pagina 5 riporta i dati catastali che correttamente indicano il primo piano;  
inoltre lo stesso errore (indicazione dell'appartamento a piano terra) lo si ritrova nella nota di  
trascrizione. Tuttavia, si ritiene ciò un mero errore formale perché i dati catastali riportati e  
quelli reperiti dalla scrivente tramite visura e planimetrie catastali sono corretti.

2. il primo piano risulta catastalmente A/10, cioè uffici e studi privati- ma dal sopralluogo  
effettuato si rileva che l'appartamento è adibito a civile abitazione, pertanto si ritiene  
necessaria una semplice variazione ai fini catastali.

11) Il fabbricato oggetto della presente procedura è conforme alle vigenti norme in materia  
urbanistico-edilizia ed è stato realizzato:

- con Concessione Edilizia prot. n. 8616 del 09/03/1989 (**allegato 4**): costruzione di un  
fabbricato composto da piano terra adibito a magazzino e n. 4 appartamenti a piano primo su  
terreno censito al foglio n. 45 part. 134 (rilasciata al precedente proprietario 





- acquistato dal [REDACTED] con atto di compravendita del 30/06/2006 (pertanto non anteriore al ventennio dalla data del pignoramento) rogato dal notaio [REDACTED]

[REDACTED] da potere di [REDACTED]

- con autorizzazione edilizia n. 42 del 07/12/2006 (*allegato 4*) si autorizzava [REDACTED] [REDACTED] ad eseguire i lavori di

manutenzione straordinaria: realizzazione della copertura, frazionamento e cambio di destinazione d'uso del fabbricato sito in via Pennisi in catasto al foglio n. 45 part. 188 sub. 6-8-9-3-7-10 (oggetto della procedura sono solo i sub. 7 e 10 ed inoltre dalla visura catastale si evince che proprietà del [REDACTED] sono solo i sub. 7 e 10);

- con autorizzazione edilizia n. 1 del 02/02/2010 (*allegato 4*) si autorizzava [REDACTED] [REDACTED] ad eseguire i lavori di modifiche interne e dei prospetti a primo piano.

12) Il fabbricato in esame risulta complessivamente regolare dal punto di vista urbanistico, irregolarità rilevate sono:

1. esistenza del soppalco del magazzino che andrebbe rimosso (smontato in quanto realizzato in ferro con solaio in legno) o eventualmente sanato. Il costo per la rimozione dello stesso è stimato in € 2.500,00 mentre più onerosa sarebbe la 'sanatoria' - autorizzazione 'postuma', circa € 3.500 (spese tecniche per pratica comunale e deposito calcoli presso il Genio Civile + oneri).

2. mancanza del w.c. nel magazzino, la cui realizzazione comporta una spesa di circa € 1.000,00 oltre circa € 500,00 per la rettifica della planimetria catastale.

3. Catastalmente si osserva una destinazione del primo piano non coincidente con lo stato di fatto, per la rettifica della quale si stima una spesa di circa € 500,00.



13) il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà.

14) trattandosi di immobile composto da due piani adibiti a magazzino ed un piano adibito ad appartamento non facenti parte di un condominio è possibile stimarne le spese di gestione annue in via approssimativa in € 950,00 (€ 300,00 per il magazzino ed € 650,00 per l'appartamento). Tale somma tiene conto delle tasse comunali e della normale manutenzione degli impianti.

15) l'immobile oggetto di pignoramento risulta locato alla società  uni personale  giusto contratto di locazione (fornito alla sottoscritta in copia- **allegato 15**) del 04/05/2016 registrato presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio provinciale di Catania- il 01/03/2017 al n. 2977 serie 3T, con durata di anni sei (tacitamente rinnovabili) per un canone annuo di € 3.000,00. Il contratto indica fg. 45 part. 188 sub. 7 magazzino/locale deposito e poi genericamente superfici di circa 200 mq a piano terra e 200 mq a primo piano.

16) L'immobile oggetto di esecuzione non è pignorato pro quotama tutto l'intero che si appartiene al debitore esecutato.

b) Il fabbricato in esame è composto da: 1) magazzino a piano terra non rifinito internamente, catastalmente con destinazione C/2 ed una superficie complessiva di mq. 155 mentre la superficie interna è di mq. 143,52; il magazzino ha una superficie commerciale pari a 143,52 mq

- magazzino € 400,00 al mq; il valore complessivo del magazzino è pertanto di:

**mq 143,52 x euro/mq 370,00 = euro 50.071,00**

arrotondando: **€ 50.000,00 (eurocinquantamila/00)**

2) l'appartamento a primo piano è rifinito internamente, catastalmente ha destinazione A/10 (ma dal sopralluogo si rileva piuttosto una destinazione abitativa) ed una superficie



complessiva di mq. 155 mentre la superficie interna è di mq. 135,30 mq di superficie utile e 52,08 mq di superfici non residenziali. L'appartamento ha una superficie commerciale pari a 161,34 mq (mq appartamento + 50% mq di verande e balconi)

- appartamento € 700,00 al mq; il valore complessivo dell'appartamento è pertanto di:

**mq 161,34 x euro/mq 750,00 = euro 121.005,00**

arrotondando: € 121.000,00 (eurocentoventunomila/00)

Trattandosi di un immobile composto da un piano terra ed un primo piano con ingressi autonomi e destinazioni diverse è facile procedere con l'ipotesi di vendita separata in due lotti (vedasi paragrafo "Ipotesi vendita in più lotti"). Nessuna opera edilizia deve essere effettuata per la vendita in lotti separati ed anche catastalmente risultano già individuati separatamente.

17) oggetto di pignoramento è un fabbricato composto da:

1) **magazzino a piano terra** non rifinito internamente, catastalmente con destinazione C/2 ed una superficie complessiva di mq. 155 mentre la superficie interna è di mq. 143,52; il magazzino ha una superficie commerciale pari a 143,52 mq

2) **l'appartamento a primo piano** è rifinito internamente, catastalmente ha destinazione A/10 (ma dal sopralluogo si rileva piuttosto una destinazione abitativa) ed una superficie complessiva di mq. 155 mentre la superficie interna è di mq. 135,30 mq di superficie utile e 52,08 mq di superfici non residenziali. L'appartamento ha una superficie commerciale pari a 161,34 mq (mq appartamento + 50% mq di verande e balconi)

*per una descrizione dettagliata vedasi paragrafo "Analisi-Ubicazione, consistenza e finiture"*

L'immobile oggetto di procedura esecutiva sito in Castel di Iudica (CT) è stato:



- realizzato con Concessione Edilizia prot. n. 8616 del 09/03/1989 (*allegato 4*) (rilasciata al precedente proprietario [REDACTED]);
- acquistato dal [REDACTED] con atto di compravendita del 30/06/2006
- oggetto di interventi edilizi di cui all'autorizzazione edilizia n. 42 del 07/12/2006 (*allegato 4*) (realizzazione della copertura, frazionamento e cambio di destinazione d'uso del fabbricato sito in via Pennisi) e autorizzazione edilizia n. 1 del 02/02/2010 (*allegato 4*) (lavori di modifiche interne e dei prospetti a primo piano).

L'immobile è composto da:

1) **Magazzino (fg. 45 part. 188 sub. 7):** cat. C/2 classe 2 consistenza 151 mq - sup. catastale **162 mq** rendita € 304,14. **superficie commerciale pari a 143,52 mq**

Il piano terra, cui si accede dalla ex via Pennisi-S.P. 25/ii, è composto da un ingresso adibito a rivendita con scaffali ed è pavimentato in gres per una piccola porzione la restante parte è adibita a magazzino con un soppalco costituito da una struttura in ferro chiuso da pannelli in vetro su un solaio in legno cui si accede tramite una scaletta in ferro (vedasi *allegato n. 11*). Tutto il locale (ad eccezione della suddetta area pavimentata) risulta essere allo stato grezzo con controsoffitto in cartongesso; è presente solo l'impianto elettrico ed è privo di impianto idrico e di riscaldamento. I serramenti esterni sono in ferro e vetro.

2) **Appartamento (fg. 45 part. 188 sub.10):** cat. A/10 classe U consistenza 6 vani- sup. catastale **164 mq** rendita € 929,62. **superficie commerciale pari a 161,34 mq**

Il primo piano, al quale si accede tramite una scala con ingresso da un portone adiacente all'ingresso del magazzino, è composto da un disimpegno, due camere da letto, due w.c., un ripostiglio, un salotto, una cucina con adiacente ripostiglio ed un balcone.

Il fabbricato, all'interno, è provvisto di intonaco e pittura in tutti gli ambienti ad eccezione dei w.c. che sono provvisti di rivestimenti in ceramica fino ad un'altezza di mt. 1,80. Tutti



gli ambienti dispongono di pavimentazione in ceramica e controsoffitti con faretti illuminanti; gli infissi interni sono in legno con inserti in vetro, quelli esterni sono in alluminio e vetro dotati di persiane in alluminio. Le stanze dell'immobile sono tutte ben illuminate da aperture verso l'esterno (porte/finestre) – vedasi allegati grafici e rilievi fotografici (**allegato n. 11- allegato n. 14**). I paramenti murari esterni sono rifiniti con rivestimento di color grigio chiaro e balcone delimitato da balaustre bianche.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento di tipo ventilconvettori (emissione aria calda) con elementi fan coil incassati nelle pareti; gli impianti idrico ed elettrico sono funzionanti.

Gli impianti elettrici-idrici e di riscaldamento sono funzionanti.

Per quanto attiene alla descrizione da inserire nell'avviso di vendita si formula la seguente sintetica descrizione: **"immobile sito in Castel di Iudica (CT) ex via Pennisi n. 4- S.P. 25/ii- composto da un piano terra adibito a magazzino-deposito avente superficie di circa 155 mq, e appartamento a primo piano completamente rifinito e ben illuminato adibito a residenza avente superficie di circa 164 mq (6 vani)"**

18) sul bene non risultano gravare vincoli ed oneri di natura condominiale o altri, eccetto i vincoli all'attività edificatoria derivanti dalla zona in cui ricade l'immobile.

19) con riferimento ai prezzi attuali di mercato e come dettagliatamente descritto nel paragrafo "STIMA", il valore attribuito complessivamente al bene oggetto della presente è:

**€ 171.000,00 (eurocentosettantunomila/00).**

1) magazzino € 400,00 al mq; il valore del magazzino è di:

$\text{mq } 143,52 \times \text{euro/mq } 370,00 = \text{euro } 50.071,00$

arrotondando: € 50.000,00 (eurocinquantamila/00)



**ipotesi a)** rimozione del soppalco, realizzazione del w.c. e rettifica della planimetria catastale per il w.c., il valore diventa pari a :

€ 50.000,00 - € 2.500,00 - € 1.000,00 - € 500,00 = € **46.000,00** (euro quarantaseimila/00)

**ipotesi b)** regolarizzazione urbanistica del soppalco, realizzazione del w.c. e rettifica della planimetria catastale per il w.c., il valore diventa pari a :

€ 50.000,00 - € 3.500,00 - € 1.000,00 - € 500,00 = € **45.000,00** (euro quarantacinquemila/00)

2) appartamento € 700,00 al mq; il valore dell'appartamento è di:

mq 161,34 x euro/mq 750,00 = euro 121.005,00

arrotondando: € 121.000,00 (eurocentoventunomila/00)

tenuto conto dei costi per la rettifica della categoria catastale, il valore diventa pari a:

€ 121.000,00 - € 500,00 = € **120.500,00** (euro centoventimilacinquecento/00)

20) si rimanda al quesito n° 16 ed al paragrafo "STIMA" e "Ipotesi di vendita in più lotti"

L'immobile è composto da un piano terra ed un primo piano con ingressi autonomi e destinazioni diverse, pertanto è facile procedere con l'ipotesi di vendita separata in due lotti.

Nessuna opera edilizia deve essere effettuata per la vendita in lotti separati ed anche catastalmente risultano già individuati separatamente.

1) magazzino:

**ipotesi a)** rimozione del soppalco, realizzazione del w.c. e rettifica della planimetria catastale per il w.c., il valore diventa pari a :

€ 50.000,00 - € 2.500,00 - € 1.000,00 - € 500,00 = € **46.000,00** (euro quarantaseimila/00)

**ipotesi b)** regolarizzazione urbanistica del soppalco, realizzazione del w.c. e rettifica della planimetria catastale per il w.c., il valore diventa pari a :



€ 50.000,00 - € 3.500,00 - € 1.000,00 - € 500,00 = € 45.000,00 (euro quarantacinquemila/00)

2) appartamento:

€ 121.000,00 - € 500,00 = € 120.500,00 (euro centoventimilacinquecento/00)

21) si allegano rilievi fotografici dell'esterno e dell'interno (*allegato 14*)

22) Infine, in merito alla certificazione energetica, si osserva che: il fabbricato oggetto della presente procedura non è dotato di certificazione energetica (come riferito dal sig. [REDACTED] sede di sopralluogo)

L'APE (attestato di prestazione energetica) viene redatto a seguito dell'analisi degli indici di prestazione energetica del sistema di raffrescamento, di riscaldamento e di produzione di acqua dell'immobile: in breve, un edificio classificato in buona classe energetica (A+, A e B) avrà elevata efficienza energetica e consumi più bassi, uno in classe G sarà molto più inquinante e comporterà costi di gestione più alti.

Si precisa che per quanto concerne l'appartamento è necessario che lo stesso sia dotato di APE, il caso non ricorre invece per il magazzino/deposito che rientra tra le categorie di *“edifici che non sono compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi”* per i quali non è richiesto l'APE, anche perché lo stesso non è dotato di impianti di riscaldamento/raffrescamento.

Si precisa però che il contratto di locazione, interessando l'intero fabbricato (magazzino+appartamento) avrebbe dovuto contenere l'APE. Infatti, in caso di locazione di singola unità immobiliare, non è obbligatorio allegare l'APE al contratto di locazione ma è necessario inserire nel contratto una clausola con la quale il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, relativa



all'attestazione della prestazione energetica degli edifici (Articolo 6, Dlgs 19 agosto 2005 n. 192). Nel caso specifico si tratta dell'intero fabbricato ed comunque non è presente la su citata clausola.

- In conclusione per l'immobile analizzato si osserva che: il magazzino non necessita della redazione dell'APE, mentre l'appartamento, che ha destinazione abitativa ed è dotato di impianto di riscaldamento e acqua calda, deve essere redatto l'APE. Tenuto conto dell'analisi per la valutazione della prestazione energetica dell'immobile eseguita tramite il programma **DOCET versione 3.16.06.47 N. 0006949 del 15/07/2016 (Richiesta verifica conformità protocollata e accolta con n. 83 del 14/07/2016 rilasciato da CTI (Comitato Termotecnico Italiano) - (programma che consente di valutare le caratteristiche energetiche dell'immobile tenendo conto della tipologia costruttiva, della tipologia di infissi, dell'esposizione delle pareti, della presenza di impianti di riscaldamento/raffrescamento nonché della tipologia degli stessi.....)** si è pervenuti alla seguente classificazione dell'appartamento oggetto della presente (**allegato 16 - APE**): **la classe energetica dell'appartamento è "F"**.

Il certificato redatto dalla sottoscritta è stato inviato tramite mail ordinaria al **CEFA Catasto energetico fabbricati** della Regione Siciliana (servizio on line mediante il quale il Dipartimento Energia della Regione Siciliana, gestisce l'archiviazione e la consultazione informatizzata dei dati degli APE, Attestati di Prestazione Energetica, redatti dai soggetti certificatori), come previsto dalla normativa vigente e dalle ultime comunicazioni del 07/11/2017 e caricato sul sito CEFA (*vedasi ultima pagina allegato 16*).



**Allegati:**

- all. 1: verbale 1° sopralluogo
- all. 2: verbale 2° sopralluogo
- all. 3: certificato di destinazione urbanistica del Comune di Castel di Iudica
- all. 4: concessione edilizia (prot. n. 8616/1989) autorizzazioni (n. 42/2006-n. 1/2010)
- all. 5: visura catastale
- all. 6: estratto di mappa catastale
- all. 7: elenco formalità-ispezioni ipotecarie
- all. 8: planimetria catastale magazzino e appartamento
- all. 9: planimetrie autorizz. n. 42/2006
- all. 10: planimetrie autorizz. n. 1/2010
- all. 11: rilievo grafico-planimetrie
- all. 12: dati metrici
- all. 13: inquadramento territoriale immobile
- all. 14: rilievo fotografico
- all. 15: contratto di locazione
- all. 16: APE (attestato di prestazione energetica) completo di invio al Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia delle Regione Siciliana

**Quanto sopra ai fini dell'incarico conferitomi.**

Niscemi, 05/04/2018

**Il C.T.U.**

***Ing. Maria Cristina Bellanti***

