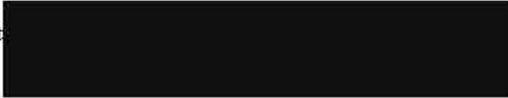
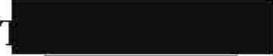
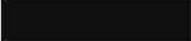
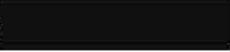
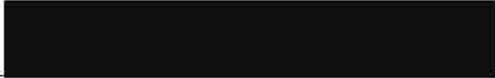


Dot



STUDIO TECNICO
CONSULENZA ECONOMICA ESTIMATIVA

Prof. Do 
AGRONOMO

Studio:  - 
Abitaz:  - Tel. 
FAX: 


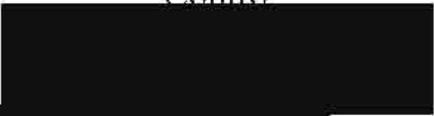
OGGETTO: ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 49/99.

RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA
RELATIVA ALLE MODIFICHE REALIZZATE, E
PRODUZIONE DEGLI ATESTATI DI
PRESTAZIONE ENERGETICA
AGGIORNAMENTO VALORI

Promossa dalla



Contro



GIUDICE:



UDIENZA: 07/12/2016



Do [redacted] - Agronomo [redacted]

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE
SEZIONE ESECUZIONI



VERBALE DI DEPOSITO

L'anno 2016 il giorno 16 del mese di Giugno, il Dott. [redacted]
Agronomo, CTU nominato per la esecuzione immobiliare N. 49/99 ha trasmesso
la relazione tecnica integrativa sull' abuso edilizio, accatastazione dell' immobile
ed aggiornamento dei valori oltre alla produzione degli attestati di prestazione
energetica.

[redacted]

Contro

[redacted]

IL CONSULENTE D'UFFICIO
(Do [redacted])

Agronomo

[redacted signature]
[redacted]




Dott. [REDACTED]

GENERALITA' :

Il sottoscritto Dott. [REDACTED], Agronomo, iscritto all'Ordine Professionale della Provincia di Catania e distinto con il n. [REDACTED] inserito tra i Consulenti Tecnici del Tribunale di Caltagirone, con studio tecnico a [REDACTED] in V. [REDACTED] già nominato C.T.U. per la stessa esecuzione, fa riferimento al prestato giuramento, ed all'ulteriore incarico ricevuto ad integrazione delle consulenze già depositate.

Lo scrivente, dopo avere accettato l'incarico, ha avvisato le parti interessate con invito al sopralluogo del 30 marzo 2016 sul luogo dopo i rilievi è stato redatto il verbale che è stato sottoscritto dall'esecutore [REDACTED]

In considerazione delle modifiche rilevate ed accertate lo scrivente ha informato il Sig. Giudice e quindi la parte precedente che ha aderito all'aggiornamento catastale come da attestato che si allega.

Dott. [REDACTED]

OGGETTO DEL MANDATO:

Il Giudice dell'esecuzione, a seguito della modifica intervenuta sulla terrazza dell'immobile pignorato, comunicata con nota del 17/07/2014 dal Professionista delegato Avv. [REDACTED] ha formulato il seguente mandato:

1. Possibilità di sanare o no tale "costruzione" se di costruzione si tratta;
2. Il costo di stima della sanatoria, se la sanatoria è possibile;
3. Il costo di stima del compendio pignorato subisca aumenti del valore;
4. Se è possibile la sanatoria, ne detragga il relativo valore dal valore di stima del bene;
5. Se la sanatoria non è possibile quantifichi il costo della demolizione detraendola da quello del valore del bene;
6. Redigere attestato di prestazione Energetica del bene;

Quanto sopra nel termine di giorni centoventi dalla data della udienza del 16/03/2016.



Dott. [REDACTED]

SITUAZIONE DEI LUOGHI:

Lo scrivente, nella qualità di Consulente d'Ufficio per la citata esecuzione ha redatto e depositato altre relazioni attribuendo all'immobile un complessivo valore di lire 120.000.000 pari ad euro 62.000,00.

Si premette, inoltre, che le suddette relazioni nella presente stesura si intendono riportate e trascritte.

L'eseguito sopralluogo, con la costante presenza dell'esecutato, ha permesso di accettare quanto segue:

- Il lastrico solare è stato interessato dalla realizzazione di un ripostiglio che ha interessato la parte angolare della terrazza. La suddetta opera è stata eseguita con materiale in alluminio anodizzato e rivestito con materiale plastico; lo stesso manufatto è stato coperto con materiale plastico. L'opera in argomento è smontabile e la stessa non influisce sulla statica dell'immobile, pertanto, non può influenzare nessuna dinamica dello stesso immobile. In ogni caso, quanto realizzato, può essere oggetto di autorizzazione con la produzione della istanza, diretta a Sindaco di Niscemi, e corredata dagli atti progettuali per un presunto costo di euro 500,00.

Il rilascio dell'autorizzazione comporterà una penale pari ad euro 516,00 e la richiesta del parere igienico sanitario con una ulteriore spesa di euro 80,00.

Il costo complessivo è pari ad euro 1.096,00 che va detratto dal valore che sarà

Esecuzione Immobiliare N. 49/99



Dott. [REDACTED]

aggiornato.

Il sopralluogo in argomento ha posto in evidenza come l'immobile si compone del piano terra comprendente due vani di cui uno destinato a magazzino e l'altro destinato al locale artigianale. Il primo piano ed il secondo piano sono stati interessati da una radicale ristrutturazione con la quale sono state demolite e realizzate nuove pareti divisorie tanto che l'immobile, in atto, non trova rispondenza catastale.

Quanto sopra realizzato ha avuto lo scopo di rendere più funzionale, ed organico oltre la parte igienica i due citati piani.

Si precisa inoltre che il vano posto a piano terra non ha subito alcuna variazione e per tanto trova perfetta conferma catastale.

Lo scrivente, ritenendo che le sostanziali modifiche praticate non permettono la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, quanto accertato, poteva essere un ulteriore impedimento alla prosecuzione della procedura, ha eseguito il rilievo del primo e secondo piano ed ha proceduto all'aggiornamento dell'atto catastale.

Prima di dare corso al citato aggiornamento è stato interpellato l'istituto di Credito Procedente che ne ha dichiarato l'adesione all'operazione topografiche e catastali nonché al proposto onere.

Quanto sopra per ottenere la rispondente planimetria dello stato interno del bene così, nello stesso tempo è stato possibile la redazione dello Attestato di Prestazione Energetica.

Esecuzione Immobiliare N. 49/99



Do

In ogni caso si precisa che quanto realizzato ha influenzato il valore in positivo dell'immobile per cui, in questa sede si attribuisce allo stesso un complessivo valore aggiornato di euro 135.000,00 e precisamente:

Ai due vani terrani viene attribuito un valore di euro 25.000,00 ciascuno mentre, al primo e secondo piano ivi compresi alla terrazza, viene attribuito il valore di euro 85.000,00.

Si precisa che il primo ed il secondo piano sono collegati a mezzo di una scala che, per l'attuale situazione di impianti elettrici ed idrici oltre a quelli igienici si renderebbe oneroso la loro divisione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione Immobiliare N. 49/99

ASTE
GIUDIZIARIE.it

7

ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1ee5f711ca153d11ea4480c8b36c66a

Firmato D



D [REDACTED]

ACCATASTAMENTO DEL FABBRICATO:

L'immobile che ha interessato le operazioni planimetriche, trova sito in Niscemi via Ragusa n°6 – 8 - 10.

Si accede all'immobile dal centro abitato di Niscemi percorrendo la via principale per arrivare in via Ragusa che si collega allo stradale che conduce verso il territorio di Gela.

L'appartamento si compone di un piano terra, primo e secondo piano. I piani terra presentano ingressi autonomi ed il locale artigianale gode dell'attestato di agibilità mentre il primo ed il secondo piano si collegano a mezzo di due rampe di scale.

Esiste, inoltre, altra rampa di scale che conduce sulla terrazza dove è stato realizzato il vano ripostiglio descritto.

Dopo avere effettuato i rilievi di tutto lo stabile sono stati annotati i dati tecnici per la compilazione dello attestato A.P.E.

L'elaborato planimetrico approvato viene prodotto con l'aggiornamento della visura catastale e relative planimetrie anch'esse aggiornate, nonché, l'attribuzione del nuovo identificativo della particella, la categoria e la classe rispondente al N.C.E.U.

I suddetti rilievi, hanno permesso la formazione delle planimetrie che allegate al Mod. D/1 ne accertano la proprietà dell'immobile con i relativi dati di classamento e la corrispondente rendita catastale. Inoltre, viene allegato il Mod. INB al fine di evidenziare le caratteristiche strutturali dell'immobile.

Il lavoro topografico, con l'elaborato planimetrico aggiornato è stato trasmesso all'Agenzia del Territorio per l'approvazione e per la continuità storica così come prescrive il D.P.R. N. 380/2001 Art. 30 Comma 5°.

Il tutto viene allegato alla presente consulenza in originale con la relativa visura ed attestato A.P.E.



Da [redacted]

Per meglio dimostrare il lavoro svolto, lo scrivente produce le planimetrie preesistenti e le nuove planimetrie aggiornate.

Al fine di rendere più chiara la situazione attuale catastale si precisa che:

Il vano terraneo riportato sul foglio di mappa [redacted] di Niscemi Particella [redacted] b. 4 catg. C/2 cl. 2 della consistenza di mq 32 superficie catastale 37,00 rendita 84,29 -- Via Ragusa 10 in ditta [redacted] nato a [redacted] proprietario per 1000/1000 e [redacted] nato a [redacted] madre dell'esecutato-usufruttuario **Alleg. 2**

Al suddetto vano si attribuisce un valore di euro 25.000,00

Vano terraneo riportato sul foglio [redacted] Niscemi Part. [redacted] b. 6 Categ. C/3 cl. 3 consistenza mq 31 rendita catastale euro 166,51 – Via Ragusa 8 – piano terra in ditta [redacted] nato a [redacted] [redacted] proprietario per 1000/1000 e [redacted] nato a [redacted] dell'esecutato usufruttuario **Alleg. 1**

Al suddetto vano si attribuisce un valore di euro 25.000,00.

Al complessivo valore dei due vani terranei pari ad euro 50.000,00 va sottratto il valore del usufrutto in favore di [redacted] come da calcolo seguente.

Il primo ed il secondo piano sono riportati sul foglio di mappa [redacted] di Niscemi partice [redacted] b. 7 categ. A/4 cl. 3 della consistenza di vani 6 e della superficie complessiva di mq 131,00 con la rendita di euro 165.000,47 in ditta [redacted] nato a [redacted]



Do [REDACTED]

27/12/1969 proprietario per 1000/1000. **Alleg. 3**

Al valore attribuito al suddetto immobile pari ad euro 85.000,00 vanno sottratti i costi sopra precisati:

- Istanza di autorizzazione ed atti progettuali	€ 500,00
- Oblazione per vano abusivo	€ 516,00
- Richiesta parere igienico sanitario	€ 80,00
TOTALE	€ 1.096,00

Pertanto il valore attuale dell'immobile abitativo è di euro 84.104,00.

Il valore catastale espletato viene allegato alla presente relazione con l'attestazione di approvazione. **Alleg. 4**

Con il modello di D/1 pone in evidenza le caratteristiche strutturali dell'immobile. **Alleg. 5**



Dott. [REDACTED]

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'USUFRUTTO DEI DUE VANI TERRANI

E' noto che l'usufrutto è un diritto reale di godimento i cui frutti di un bene vanno beneficio di una persona anche se questa non risulta proprietario. Quest'ultima persona, detta usufruttuaria, rimane obbligata a non cambiare la destinazione economica del bene senza il consenso del legittimo proprietario.

Preso atto che il padre dell'esecutato risulta usufruttuario dei due vani terrani e che lo stesso nato [REDACTED] in atto presenta [REDACTED] per cui dalle tavole di sopravvivenza si rileva che lo stesso ha un'ulteriore vita probabile di altri [REDACTED]

A questo punto va quantificato il beneficio fondiario cioè la rendita annua che può fornire il bene espresso come presunto cannone annuo pari ad euro 1800,00 corrispondente ad euro 150,00 mensili.

Il suddetto cannone va accumulato in riferimento agli anni probabili di vita dell'usufruttuario e scontati all'attualità; infatti si ha

$$1.800,00 \times \frac{1,02^{6,54} - 1}{0,02 \times 1,02^{6,54}} = 1.800,00 \times 5,8172 = € 10.470,96$$

Quest'ultimo valore rappresenta l'usufrutto che deve essere corrisposto al usufruttuario nel caso che si concretizza la vendita dell'immobile in argomento; pertanto, il valore attuale netto dei due vani terranei è di euro 39.529,04 cioè euro 19.764,52 ciascuno.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

In riferimento al supplemento di perizia relativo all'immobile descritto e valutato con la depositata relazione, il sottoscritto, nella precisata qualità e sotto il vincolo del prestato giuramento, e, quale certificatore energetico, iscritto nello elenco della Regione Sicilia, distinto con il n. 14522, rilascia il seguente attestato di certificazione energetica:

È noto che il Decreto Legislativo N. 192/2005 emanato il 19 Agosto è stato pubblicato sulla G.U. n. 158 del 10/07/2009.

Con l' Art. 6 Comma 9, il Ministero dello Sviluppo Economico ha disposto l'emanazione delle linee guida per la certificazione energetica degli edifici di civile abitazione.

Inoltre, la introduzione del Decreto Legislativo N. 28/2001 prevede che nel caso di offerta di trasferimento di unità immobiliari, a decorrere dal 1° Gennaio 2012, gli annunci commerciali di vendita devono riportare l'indice di prestazione energetica contenuto nell'attestato di certificazione energetica.

La certificazione energetica ha validità temporale massima di dieci anni ai sensi dell'Art. 6 Comma 5 del citato Decreto Legislativo. Lo stesso attestato può trovare conferma di aggiornamento dopo un intervento di ristrutturazione o di riqualificazione di un impianto di climatizzazione con rendimento più alto di almeno cinque punti percentuali rispetto al sistema preesistente.

In riferimento ai dati tecnici sopra riportati ed all'attento esame delle disposizioni emanate dal citato decreto Legislativo, si attesta che l'edificio descritto e valutato nella depositata consulenza risulta sprovvisto di attestato di certificazione energetica, in quanto, non previsto, né richiesto dalla Legge.



Dott. [REDACTED]

In ogni caso gli edifici rientrano rispettivamente: nella classe "E" per il subalterno 7 e nella classe "C" per il subalterno 6 le cui caratteristiche prevedono le attestazioni.

