

STUDIO TECNICO

CONSULENZA ECONOMICA ESTIMATIVA

Prof. Dott. GESUALDO INCARBONE

AGRONOMO

Studio: Discesa S. Agata N. 17 – Tel. 0933/55482

Abitaz: V.le P. pe Umberto N. 151 – Tel. 0933/21365

FAX: 0933-060129

95041 CALTAGIRONE

OGGETTO: ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 49/99.

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

Promossa dalla

Banca Popolare S. Angelo

Contro

GIUDICE: Dott.ssa Daniela angelozzi

UDIENZA: 07/12/2016

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE
SEZIONE ESECUZIONI

VERBALE DI DEPOSITO



L'anno 2016 il giorno del mese di , il sottoscritto Dott. Gesualdo Incarbone, Agronomo, CTU nominato trasmette la relazione tecnica integrativa relativa alla Esecuzione Immobiliare N. 49/99

Promossa

Dalla Banca Popolare S. Angelo

Contro



IL CONSULENTE D'UFFICIO

(Dott. Gesualdo Incarbone)

Agronomo



GENERALITA' :

Il sottoscritto Dott. Gesualdo Incarbone, Agronomo, iscritto all'Ordine Professionale della Provincia di Catania e distinto con il n. 297, inserito tra i Consulenti Tecnici del Tribunale di Caltagirone, con studio tecnico a Caltagirone in Via Discesa S. Agata 17, già nominato C.T.U. per la stessa esecuzione fa riferimento al prestato giuramento, ed all'ulteriore incarico ricevuto ad integrazione della consulenza già depositata.

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'esecutato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

OGGETTO DEL MANDATO:

Il Giudice dell'esecuzione, a seguito della modifica intervenuta sulla terrazza dell'immobile pignorato, 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.

SITUAZIONE DEI LUOGHI:

Lo scrivente, nella qualità di Consulente d'Ufficio per la citata esecuzione ha redatto e depositato n°3 relazioni attribuendo all'immobile un complessivo valore di lire 120.000.000 pari ad euro 62.000,00 che con la presente si conferma.

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 una parte della terrazza. La suddetta opera è stata eseguita con materiale di tipo plastico (policarbonato) per le tamponature mentre la copertura in termo-copertura del tipo sandwich e la struttura portante in acciaio

L'opera in argomento è smontabile e la stessa non influisce sulla statica dell'immobile, pertanto, non può influenzare nessuna dinamica. 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 per una ulteriore spesa di euro 80,00.

Il costo complessivo pari ad euro 1.096,00 va detratto dal valore attribuito

Dott. Gesualdo Incarbone – Agronomo – Caltagirone

all'immobile ottenendo così un valore attuale di euro 60.904,00.

Il sopralluogo in argomento ha posto in evidenza come 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 al fine di rendere più funzionale ed organici i due piani interessati.

Si precisa 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 accettato, poteva essere un ulteriore impedimento alla prosecuzione della procedura, ha eseguito il rilievo del primo e secondo piano per procedere all'aggiornamento dell'atto catastale.

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

Prima di tali operazioni lo scrivente ha inoltrato richiesta di autorizzazione così come da mandato ricevuto. In ogni caso si precisa che quanto realizzato ha influenzato minimamente il valore attribuito all'immobile.

ACCATASTAMENTO DEL FABBRICATO:

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

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. Il piano terra comprende presenta un ingresso autonomo che 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 della planimetria che allegata 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.

Dai risultati finali si evince che lo stabile risulta intestato a
proprietario per

Dott. Gesualdo Incarbone – Agronomo – Caltagirone

1000/1000.

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



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.

In ogni caso lo stesso edificio rientra nella classe “***” per il subalterno **** e nella classe “ *** “ per il subalterno *** le cui caratteristiche prevedono le attestazioni.

Con la presente, si conferma il valore attribuito all'immobile.



CONCLUSIONI:

Quanto sopra esposto è frutto dell'accertamento e dei rilievi eseguiti che hanno

Dott. Gesualdo Incarbone – Agronomo – Caltagirone

permesso l'aggiornamento delle planimetrie del primo e secondo piano. La planimetria del piano terra, come preciso, non ha subito alcun aggiornamento in quanto rispondente all'attuale situazione dei luoghi.

Considerato, inoltre, che detto locale terrano è riportato con la categoria C/3 – locale artigianale- è stata necessaria la redazione dell'Attestato di prestazione Energetica.

Circa l'opera abusiva realizzata si ribadisce che trattasi di un'opera smontabile che, in ogni caso, non ha determinato alcun aggravamento di peso allo stabile tale da interessare la statica dell'immobile. Detta opera può essere sanata con la richiesta dell'autorizzazione come già precisato.

Lo scrivente rimane a disposizione per eventuali chiarimenti in merito.

Gli elementi sopra esposti scaturiti dal mandato ricevuto hanno permesso di ottenere dati tecnici che confermano quanto già relazionato e depositato, anche perché confortati dalla produzione del certificato di destinazione d'uso ed agibilità relativo al primo piano e dal certificato di idoneità statica per il complesso realizzato.

Il mandato ricevuto è stato assolto nella sua globalità nell'interesse esclusivo della procedura.

Lo scrivente rende la propria disponibilità ad eventuali chiarimenti in merito.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(Dr. Gesualdo Incarbone)

Agronomo

