

TRASMESSA AL DEBITORE IL 25/08/2014 A MEZZO RACCOMANDATA POSTE ITALIANE n.13715169203-6

TRASMESSA AL CREDITORE IL 25/08/2014 A MEZZO POSTA ELETTRONICA CERTIFICATA

Perizia
Valutazione di stima di immobili
Procedura R.G. Es. 106/2013
Tribunale di Gela



Premessa

Il sottoscritto Dott. Arch. Aldo Damico, nato a Caltagirone (CT) il 19 Dicembre 1977, regolarmente iscritto all'ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Catania al n° 1818, a seguito dell'incarico conferitogli in data 29.05.2014 dal Giudice dell'esecuzione Dott. Vincenzo Di Blasi nella procedura R.G.Es. 106/2013 () in qualità di esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati siti a Niscemi (CL), in via Genova n.60, identificati al catasto urbano al Foglio 31 particella 831 subalterni 3 e particella 832 subalterni 3, attesta quanto segue in relazione all'immobile in oggetto al fine di rispondere esaurientemente ai quesiti posti dal Sig. Giudice nel verbale di giuramento dell'esperto.

Ubicazione dell'immobile e relativo contesto

Gli immobili oggetto della presente perizia tecnica sono ubicati nel centro urbano della città di Niscemi, in una zona prevalentemente destinata a residenza e ai relativi servizi, caratterizzata da edifici attribuibili per anno di costruzione e caratteristiche tipologiche all'edilizia degli anni Settanta e Ottanta del secolo scorso, a breve distanza dall'ospedale e dalla locale stazione dei Carabinieri. Non sono presenti in zona, a parte piccole attività commerciali di quartiere, servizi di grande distribuzione facilmente raggiungibili a piedi.



I beni si affacciano su uno degli assi viari principali della città di Niscemi, viale XX Settembre, che attraversa da nord a sud longitudinalmente tutto il tessuto urbano.

In relazione alla macro-zona in cui è inserito l'immobile, vi è da rilevare il non particolare pregio nelle finiture degli edifici insistenti sull'area, la difficoltà di parcheggio che avviene solo lungo la sede stradale e la scarsa offerta di spazi urbani (quali giardini pubblici, parchi o aree attrezzate) atti alla socializzazione



e all'aggregazione per la popolazione residente. In prossimità degli immobili sono presenti il Palasport e un centro giovanile Scout.

Identificazione dell'immobile [risposta al quesito n° a) del Sig. Giudice]

L'immobile in esame, pignorato in data 16.07.2013 come da atto di pignoramento depositato in Cancelleria, costa di fabbricato di civile abitazione, costituente un'unica unità abitativa,

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del comune di Niscemi (CL) al Foglio 31 con le particelle graffate n.831 subalterno 3, e n.832 subalterno 3, piano terra, primo e secondo, Cat. A/4, classe 2, vani 7.

L'immobile in oggetto consta di un'abitazione singola distribuita su tre piani, porzione di un fabbricato che è in testa ad un isolato fra le via Genova, dalla quale si accede dal civico n.60, e la via XX Settembre.

L'immobile confina con edifici altra ditta a nord e ad ovest, e al piano terra, ad est con porzione dello stesso fabbricato appartenente ad un'altra ditta. Esso, attualmente in corso di ristrutturazione sebbene non si riscontra durante il sopralluogo un cantiere attivo, consta di scala di accesso autonoma, cucina e ripostiglio a piano terra, due vani, ripostiglio e bagno a piano primo, due vani e un piccolo servizio igienico a piano secondo. Gli ambienti al piano secondo non sono attualmente perfettamente definiti perché i tramezzi sono ancora in corso di costruzione. Sono inoltre presenti un sottotetto non abitabile ma accessibile come locale di sgombero, due ampi balconi a piano primo e due terrazze al piano secondo.

È evidente che il solaio fra piano secondo e sottotetto e la copertura, realizzati in legno lamellare, sono stati costruiti da non molti anni, sia per la tecnica costruttiva sia per l'ottimo stato di conservazione degli stessi.

Il sottoscritto CTU può affermare che, in seguito ai rilievi effettuati e alle relative misurazioni a campione, i dati rilevati in sede di sopralluogo coincidono con i dati emergenti dai certificati in atto, con la variante che alcuni tramezzi presenti sulla planimetria catastale e sugli elaborati grafici della concessione edilizia in sanatoria n.663 del 01.03.2007 risultano ad oggi in corso di ristrutturazione, quindi il sottoscritto non può affermare se verranno realizzati come previsto o costituiranno difformità rispetto agli atti.

Proprietà dei beni in capo al debitore [risposta al quesito n° b) del Sig. Giudice]

Il sottoscritto ha effettuato ricerche catastali atte a individuare il patrimonio immobiliare della debitrice e la relativa intestazione e/o comproprietà, riscontrando che, oltre che degli immobili oggetto di procedura esecutiva in proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni,

risulta proprietaria di due immobili sul territorio nazionale, eu esattamente:

- Comune di Niscemi (CL), FG.32 part. 189 sub.1, categoria A/6, classe 3, vani 1, rendita € 13,94, proprietà 1/5 con i
- Comune di Niscemi (CL), FG.32 part. 190, categoria A/4, classe 2, vani 7,5, rendita € 176,63, proprietà 1/5



Provenienza dei beni e continuità della proprietà [risposta al quesito n° c) , d) del Sig. Giudice]

L'immobile oggetto di perizia, alla data delle operazioni peritali, dalle certificazioni ipotecarie e catastali rilasciate dall'agenzia delle Entrate, relativamente al ventennio anteriore alla data del pignoramento, risulta essere pervenuto all'esecutata tramite atto pubblico di compravendita del 22/11/2006, rogante G.V. Pisa, rep. 37853, Registrazione U.R. Niscemi n 13350 del 28 11 2006, acquistando l'immobile dal riceveva l'immobile, all'epoca individuato al Fg. 31 con le particelle n.831 su. 1-2 e n. 832 sub.1-2, per atto di donazione

Dalle ricerche effettuate non risultano documentazioni mancanti o che possano ledere la continuità di passaggi del bene nel ventennio precedente la data del pignoramento.

Accertamento accatastamento dell'immobile [risposta al quesito n° e) del Sig. Giudice]

L'immobile risulta correttamente accatastato il 27.02.1989, ad esclusione di alcuni tramezzi che pur presenti sulla planimetria catastale risultano ad oggi in corso di definizione, quindi il sottoscritto non può affermare se verranno nuovamente realizzati come in passato o meno.

Sarebbe stato corretto, sebbene non obbligatorio, variare la categoria catastale, fino all'ultimazione dei lavori, da categoria A/4 a categoria F/3 (in corso di costruzione).

Accertamento iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli [risposta al quesito n° f) del Sig. Giudice]

Sul bene oggetto della presente perizia di stima gravano, alla data degli accertamenti, la seguenti formalità pregiudizievoli da cancellare con il decreto di trasferimento:

- IPOTECA VOLONTARIA rep. n. 37854/20669 del 22/11/2006 a garanzia di mutuo fondiario a favore di Banca Antonveneta ABN AMRO S.p.A. – iscritta in data 27/11/2006 all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Caltanissetta Servizio di Pubblicità immobiliare, Registro Generale 20811 Registro Particolare 5930, Pubblico Ufficiale Gian Vincenzo Pisa, durata anni 15;
- IPOTECA LEGALE, derivante da ipoteca ai sensi dell'art.77 del DPR 602/73, a favore di SERIT SICILIA S.p.A., n.8854/2011 del 18/04/2011- – iscritta in data 19/04/2011 all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Caltanissetta Servizio di Pubblicità immobiliare, Registro Generale 4790 Registro Particolare 615, importo totale di € 49.886,64 capitale € 24.943,32;
- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, atto del Tribunale di Gela rep. n.901/2013 del 24/09/2013 a favore di SIENA MORTGAGES 09-6 s.r.l. - trascritto in data 02/10/2013 all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Caltanissetta Servizio di Pubblicità immobiliare, Registro Generale 10055 Registro Particolare 8354.



Destinazione urbanistica dei beni oggetto di perizia [risposta al quesito n° g) del Sig. Giudice]

In relazione al certificato di destinazione d'uso n. 0182/2014, rilasciato dal Comune di Niscemi, settore Urbanistica - Edilizia Privata, per effetto del Piano Regolatore Generale approvato con D.D.G. n.1214 del 18/10/2006, i cui vincoli preordinati all'esproprio sono decaduti, l'immobile ricade in in **Zona Territoriale Omogenea B1**.

Si può inoltre relazionare che nessuna delle aree ricade all'interno:

- dei Siti della Rete Natura 2000;
- di zone sensibili del PAI;
- di vincolo e/o fascia di rispetto;
- di aree sottoposte a tutela dal PTPR della provincia di Caltanissetta.

Conformità urbanistico-Edilizia [risposta al quesito n° h) del Sig. Giudice]

L'immobile risulta edificato secondo regolare titolo edificatorio, Concessione edilizia in sanatoria n. 663 del 01.03.2007, rilasciata che autorizza i lavori iniziati ma non ancora completati presso l'immobile.

Attualmente, non essendo ancora stati conclusi i lavori di ristrutturazione e completamento, non esiste presso gli uffici competenti nessun permesso di abitabilità dell'immobile.

L'immobile essendo di costruzione antecedente ed essendo stato trasferito di proprietà precedentemente alle vigenti normative circa la disciplina energetica degli edifici, non è fornito di attestato di prestazione energetica. Tale certificazione però può essere effettuata, anzi, risulta essere necessaria nel caso specifico di compravendita o di passaggio di proprietà di un immobile.

Il documento può essere redatto dopo un attento auditing, da un professionista iscritto all'albo dei certificatori energetici della regione di riferimento o dallo stesso perito, su specifico incarico del Sig. Giudice, tuttavia ad una prima analisi dell'edificio ad oggi in via di definizione, privo di impianti e di quasi tutti gli infissi esterni, si può affermare che non è valutabile la prestazione energetica dell'immobile.

Di fatto in questo momento l'immobile risulta privo di impianto elettrico, quindi non può essere presente alcuna documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti di cui al DM 37/2008.

Occupazione dei beni pignorati [risposta al quesito n° i) del Sig. Giudice]

Il bene oggetto di pignoramento risulta attualmente disabitato perché in corso di ristrutturazione. Non si evince nessuna locazione.

Stima e determinazione del valore commerciale dell'immobile e relativi elementi utili alle operazioni di vendita (risposta ai quesiti n° j), k), del Sig. Giudice)**Note metodologiche**

Al fine di stimare correttamente un immobile, occorre sottolineare che esistono diversi criteri di stima. Più precisamente: la stima per comparazione dei prezzi di vendita, la stima a costo e la stima per capitalizzazione diretta al reddito.



La presente perizia è tesa a valutare il più probabile valore di mercato dell'immobile, seguendo il criterio di **stima per comparazione dei prezzi di vendita**. Tale criterio sembra essere il più confacente al caso specifico dal momento che esso risulta quello più ampiamente diffuso per la valutazione degli immobili ad uso residenziale, ed in particolare per le abitazioni primarie, in quanto si identifica nell'inserimento del bene da stimare in una delle classi formate sulla base di parametri comuni.

Alla formulazione finale del giudizio di cui appresso, concorrono più fattori. In primis le caratteristiche della zone ove insistono i beni, dell'edificio e dell'unità immobiliare analizzate dal sottoscritto in fase di sopralluogo; secondariamente le indagini di mercato, tanto *dirette* quanto *derivanti* da indicatori di mercato forniti dagli osservatori immobiliari (nello specifico sono state utilizzati quelli dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate); infine, la determinazione della superficie commerciale dell'immobile e gli eventuali coefficienti correttivi e di deprezzamento.

Indagini di mercato dirette

Per elaborare un'indagine di mercato diretta per la determinazione della stima del più probabile prezzo di vendita dell'immobile in esame, si è fatto riferimento ad agenzie immobiliari operanti sul territorio comunale ove insistono i beni. Sono state pertanto scelte due tipologie di agenzie: due immesse in una rete in franchising nazionale e due indipendenti e operanti su un mercato esclusivamente locale. Ciò ha consentito di interpolare i dati derivanti da una esperienza più solida maturata all'interno di un brand commerciale operante su scala nazionale e confrontarli con i dati offerti da agenzie immobiliari locali, di minor rilievo, ma pur sempre con buone percentuali di vendite.

Entrambe le tipologie di agenzie hanno peraltro fornito le medesime indicazioni di prezzo basandosi su più parametri specifici: l'anno di costruzione dell'immobile, la superficie e la sua ubicazione, la tipologia di finiture, la dotazione di regolari certificazioni degli impianti e la dotazione di certificazione energetica, oltre la presenza di pertinenze per posti auto. In relazione alla superficie e all'ubicazione hanno confermato quella che oramai risulta essere una tendenza immobiliare dei centri abitati ad alta densità o, comunque, delle città di medie e grandi dimensioni: la maggiore appetibilità degli immobili di dimensioni ridotte, oscillanti tra gli 80 e i 100 mq, rispetto ad immobili di metratura superiore.

Sulla base di questi parametri, si sono ottenuti i seguenti risultati:

La forbice indicativa del prezzo di vendita di un immobile assimilabile per tipologia, anno di costruzione, finiture, localizzazione e stato di conservazione, a quello in esame, oscilla tra € 450,00 ed € 500,00 al metro quadro, con un valore medio di € 475,00. Quindi considerando l'immobile così come da rilievo effettuato, cioè di circa 205 mq commerciali, il valore commerciale indicato dalle agenzie è di circa €97.000,00.

Indagini di mercato indirette

Come indicato nelle note metodologiche, le indagini di mercato indirette sono state effettuate tramite gli indicatori dell'O.M.I.

Si è proceduto, primariamente, alla determinazione della zona OMI in cui ricadono gli immobili in esame. E' opportuno precisare che i perimetri delle zone omogenee di mercato dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare sono dei confini di aree territoriali omogenee di un territorio comunale nelle quali si registra



uniformità di condizioni economiche, socio-ambientali e di mercato ed alle quali sono riferiti gli intervalli delle quotazioni immobiliari pubblicate con cadenza semestrale. Gli immobili di questa perizia, siti in via Genova n.60 nel comune di Niscemi, ricadono in zona C1, microzona 2, come si evince dall'immagine seguente:



Sulla base di tale dato, si è quindi proceduto alla verifica del prezzo secondo le quotazioni immobiliari OMI della zona C1, sottolineando che i dati forniti dall'Agenzia delle Entrate, al momento della stesura della presente perizia, sono aggiornati al 2° semestre del 2013, con il seguente risultato:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2013 - Semestre 2

Provincia: **CALTANISSETTA**
 Comune: **NISCEMI**
 Fascia/zona: **Semicentrale/VIA POPOLO, VIA SAMPERI (PARTE), VIA SAMPERI-RAPISARDI, VIA PONTE OLIVO(PARTE)**
 Codice di zona: **C1**
 Microzona catastale n.: **2**
 Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**
 Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazione civile	NORMALE	600	900	L	1,8	2,6	L
Abitazione di tipo economico	NORMALE	490	660	L	1,7	2,3	L
Box	NORMALE	370	550	L	1	1,5	L



Calcolo della superficie commerciale

La norma UNI 10750, stabilisce che il calcolo della superficie commerciale scaturisce dalla sommatoria delle superfici coperte calpestabili, comprensive delle quote occupate dai muri interni e perimetrali (questi ultimi computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm e, quelli in comunione, nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore di 25cm), e delle superfici omogeneizzate delle pertinenze esclusive di ornamento (terrazze, balconi ecc.) e accessorie (cantine, soffitte ecc.).

Nel nostro caso, vengono di seguito riportate le dimensioni misurate in fase di sopralluogo dallo scrivente e il calcolo delle superfici omogeneizzate delle pertinenze presenti.

A	B	C	D	E	F	G	H
Appartamento m ²	Pertinenze di ornamento m ²	% di omogeneizz	Pertinenze di Omogeneizz. m ² (BxC)	Pertinenze accessorie m ²	% di omogeneizz.	Pertinenze di omogeneizz m ² (ExF)	Superficie commerciale (A+D+G)
171,76	28,61	25	7,15	52,15	50	26,07	205*

* arrotondamento per eccesso

Calcolo del valore normale

Il valore normale è determinato dal prodotto fra la superficie in mq dell'immobile e il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'OMI e dei coefficienti di merito relativi alla caratteristiche dell'immobile, relativi in particolare al taglio, al livello del piano e alle categorie catastali.

Il valore normale degli immobili residenziali è dato da:

$$\text{Valore Normale} = \text{Valore normale unitario} * \text{Superficie (mq)}$$

di cui:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val. OMI min} + (\text{Val. OMI max} - \text{Val. OMI min}) * K$$

Dove K rappresenta in genere la media ponderata di due coefficienti K1 (taglio Superficie) e K2 (livello di Piano) ed è calcolato sulla base delle seguente formula:

$$K = (k1 + 3 * k2)/4$$

In questo specifico caso però, trattandosi di un immobile unifamiliare distribuito su più piani non può applicarsi perché privo di significato il coefficiente di piano K2, quindi bisognerebbe applicare solo il coefficiente di taglio superficie K1, che tuttavia per immobili di superfici superiori ai 150 mq è pari a zero. Quindi il valore normale unitario può ottenersi facendo una media aritmetica dei valori, minimo e massimo, indicato dall'Osservatorio Immobiliare.

Poiché la categoria catastale dell'immobile oggetto della perizia è A/4, ovvero abitazione di tipo popolare, e le tipologie edilizie OMI accorpano più categorie catastali, occorre in questo caso calcolare il valore normale per la tipologia più prossima e poi adeguarlo moltiplicandolo o dividendolo per un coefficiente correttivo. In questo caso partendo dalla tipologia OMI più prossima, abitazioni di tipo economico, è necessario dividere il valore normale per un coefficiente pari a 1,05.



La tipologia OMI quindi da prendere in esame è la seconda, con valori minimi e massimi per la zona C1 pari a 490,00 €/mq e 660,00 €/mq

$$\text{Valore normale unitario} = (\text{€ } 490,00 + \text{€ } 660,00) / 2 = 575,00 \text{ €/mq}$$

Quindi applicando il coefficiente di adeguamento della categoria catastale si ha:

$$\text{Valore normale corretto} = \text{Valore normale unitario} / 1,05 = 575,00 / 1,05 = 547,62 \text{ €/mq}$$

Coefficienti correttivi e di deprezzamento

In relazione all'immobile in esame i coefficienti correttivi utilizzati al fine di 'correggere' la stima vengono limitati alla vetustà, alla qualità e allo stato degli immobili. L'edificio in sé, non presenta differenze accentuate tra i vari piani trovandosi in un contesto urbano in cui la panoramicità, l'aerazione e la luminosità, sono pressoché identici a qualsiasi livello. N

età e qualità dell'edificio	stato ottimo	stato buono	stato mediocre	stato pessimo
edificio nuovo				
lusso	1,10	-	-	-
signorile	1,05	-	-	-
medio	1,00	-	-	-
popolare	0,90	-	-	-
ultrapopolare	-	-	-	-
edificio recentissimo				
lusso	0,95	0,90	0,85	-
signorile	0,90	0,85	0,80	-
medio	0,85	0,80	0,75	-
popolare	0,80	0,75	0,70	-
ultrapopolare	-	-	-	-
10-20 anni				
lusso	0,90	0,85	0,80	-
signorile	0,85	0,80	0,75	-
medio	0,80	0,75	0,70	-
popolare	0,75	0,70	0,65	-
ultrapopolare	-	-	-	-
21-40 anni				
lusso	0,85	0,80	0,75	0,65
signorile	0,80	0,75	0,70	0,60
medio	0,75	0,70	0,65	0,55
popolare	0,70	0,65	0,60	0,50
ultrapopolare	-	-	-	-
41-60 anni				
lusso	0,80	0,75	0,70	0,60
signorile	0,75	0,70	0,65	0,55
medio	0,70	0,65	0,60	0,50
popolare	0,65	0,60	0,55	0,45
ultrapopolare	-	-	-	-
oltre 60 anni				
lusso	0,75	0,70	0,65	0,55
signorile	0,70	0,65	0,60	0,50
medio	0,65	0,60	0,55	0,45
popolare	0,60	0,55	0,50	0,40
ultrapopolare	0,55	0,50	0,45	0,35

Coefficienti per immobili residenziali

Valutando l'età dell'immobile, quasi 47 anni dalla data di ultimazione dei lavori, 01/09/1967, relativi alla C.E. del 28.03.63 con la quale l'immobile è stato realizzato sebbene in difformità alla presente e successivamente sanato, valutando le finiture signorili (presenza di stucchi, presenza di facciata in un contesto in cui le finiture esterne sono perlopiù assenti, ecc.) sebbene in corso di definizione perché in



cantiere, e stato di conservazione della struttura e delle parti già ristrutturare ottimo (muratura in ottimo stato, tetto e solaio in legno lamellare nuovo, ecc.), possiamo considerare un coefficiente di correzione pari a 0,75, che tenga conto anche delle potenzialità dell'immobile a lavori ultimati, quindi:

$$\text{Valore normale corretto} = 0.75 * 547,62 = \text{€}/\text{mq} 410,71$$

Conclusioni

Per quanto sin qui esposto e relazionato il sottoscritto esprime il parere che, prendendo in considerazione i valori ottenuti attraverso le indagini dirette e indirette ai beni in esame possano essere attribuiti seguenti valori:

Indagini Dirette: €/mq 475,00

Indagini indirette: €/mq 410,71

Valore di Mercato al mq = 442,85 ≈ 445,00

$(\text{€ } 445,00 \times 205 \text{ m}^2) = \text{€ } 91.225,00 \approx \text{€ } 91.250,00$

Tali cifre possono attribuirsi come valore a base d'asta per la vendita in unico lotto degli immobili oggetto di pignoramento.

Al fine di un eventuale cartello di pubblicità immobiliare, si possono così sintetizzare le note caratteristiche dell'immobile in oggetto:

Abitazione indipendente sita in Niscemi, zona semicentrale, con affaccio su due vie, distribuita su tre piani, non ascensorata, attualmente in corso di ristrutturazione, 5 vani più cucina e accessori (catastalmente 7 vani), dotata di balconi e terrazze su entrambi i fronti. Edificata con regolare titolo edificatorio, anno di costruzione 1967, esente vincoli.

Previsione di vendita in lotti e piano di vendita (risposta ai quesiti n° l) e n) del Sig. Giudice)

L'immobile pignorato è sicuramente vendibile in un unico lotto poiché trattasi di un'unica unità immobiliare, sebbene identificato al catasto fabbricati con due particelle, comunque tra loro graffate.

Esso risulta di proprietà esclusiva della : _____ che ne possiede la totalità delle quote (1/1) in regime di separazione dei beni.

Documentazione fotografica e planimetrie catastali [risposta al quesito n° m) del Sig. Giudice]

Si vedano i relativi sussidi:

“Allegato D. **Visure, e Mappe catastali**”;

“Allegato E - **Documentazione fotografica**”.

Pagamento I.V.A. [risposta al quesito n° o) del Sig. Giudice]

Il trasferimento dei beni pignorati non è soggetto al pagamento dell'iva in quanto non risulta che il debitore esecutato svolga attività di impresa esecutrice. Gli immobili in oggetto, ai sensi della L. 408/49 (c.d. legge Tupini) e ss.mm.ii, non hanno i requisiti di abitazioni di lusso.



Correttezza dati atto di pignoramento [risposta al quesito n° p) del Sig. Giudice]

Si attesta la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione dello stesso.

Profilo energetico dell'edificio e classe di riferimento [risposta al quesito n° q) del Sig. Giudice]

Si veda risposta al quesito h).

Il profilo energetico e la classe energetica di riferimento di un edificio possono essere definiti in seguito alla valutazione della prestazione energetica dello stesso, tale valutazione e la conseguente redazione dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) non può essere effettuata per gli immobili in corso di definizione, come quello oggetto di perizia, perché bisogna tener conto dell'involucro edilizio, compresi gli infissi, degli impianti di climatizzazione e di produzione acqua calda sanitaria.

Gela (CL), 25 Agosto 2014

Il C.T.U

Dott. Arch. Aldo Damico



ALLEGATI

Elenco allegati in coda alla presente perizia di stima:

Allegato A. **Comunicazione ai debitori e ai creditori accesso all'immobile;**

Allegato B. **Verbale delle operazioni peritali;**

Elenco allegati a sussidio alla presente perizia di stima:

Allegato C. **Documentazione Urbanistica;**

Allegato D. **Documentazione catastale ed ispezioni ipotecarie;**

Allegato E. **Documentazione fotografica;**

Allegato F. **Documentazione stato civile e anagrafe.**



Allegato A. Comunicazione ai debitori e ai creditori accesso all'immobile e relative copia di Ricevuta postale e p.e.c. di trasmissione alle parti:



Dott. Arch. Aldo Damico

Alla Cortese Attenzione:

dell'Avv. Giuseppe Balistreri,
procuratore della società SIENA MORTGAGES 09-6 s.r.l.,
tramite PEC giuseppe.balistreri@avvocaticl.legalmail.it;

della Sig.ra Di Simone Maria Stella
Residente in Via Salvatore Noto n°80
93015 - Niscemi (CL),

Notificata a mezzo Raccomandata n°13715169201-4;

Oggetto: Data sopralluogo per redazione perizia di stima. Esecuzione Immobiliare n° 106/2013 R.G.Es. Del Tribunale di Gela.

In relazione all'esecuzione immobiliare n°106/2013 R.G.Es. del Tribunale di Gela, il sottoscritto CTU comunica che il giorno UNDICI del mese di GIUGNO 2014, alle ore 9.30, presso l'indirizzo di Via Genova nel comune di NISCEMI (CL) l'indirizzo esatto del luogo è identificato con i dati catastali - fg. 31 p.lia 831 sub 3 del comune di Niscemi, avranno inizio le operazioni peritali, le quali si svolgeranno raggiungendo tutti gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare. Tali operazioni si potranno protrarre fino alle ore 17,30 con eventuale interruzione di circa un'ora per pausa pranzo.

A tal fine si invitano le parti a prendere parte al sopralluogo a predisporre eventuale ulteriore documentazione in loro possesso.

Si invita inoltre la parte esecutata a far sì che si possa avere libero accesso a tutti gli immobili e a tutte le loro parti, e a predisporre i luoghi per un rilievo metrico e fotografico che saranno allegati agli atti peritali.

Ringraziando le parti per la cortese attenzione e disponibilità, il sottoscritto è lieto di porgere i propri Saluti.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Arch. Aldo Damico

Corso Vittorio Emanuele n° 54 95042 Grammichele (CT)
tel/fax 0933941916 aldodamico@aerrekappa.it
www.aerrekappa.it



Posteitaliane **raccomandata 1**
Kit Raccomandata 1 - Ed. 5/01/11

05045570832-1

Lettera Standard
Causale: 10
Codice: 05045570832

Destinatario
Cognome, Nome e Raz. Sociale
DI SITONE MARIA BELLA
Via SALVATORE NOTO n°80
C.A.P. 93045 MISERMI CL
Provincia

Mittente
Cognome, Nome e Raz. Sociale
Dott. ARCH. ALDO DAMICO
CORPO VITTORIO EMANUELE I n°54
C.A.P. 95042 GRAMMICHELE CT
Provincia

Chiedi di essere informato e di accettare le Condizioni Generali di Contratto esposte e depositate in forma integrale nell'Ufficio Postale nonché pubblicate sul sito internet www.poste.it e riportate per estratto sul retro della copia per il mittente del presente messaggio, e di aver preso visione dell'importanza sul trattamento dei dati personali.

Data _____ Firma per esteso del mittente _____

Al sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 del c.c., il Cliente accetta espressamente le seguenti clausole: ART. 1.4 (OGGETTO E CARATTERISTICHE DEL SERVIZIO); ART. 5.1 (ISTRUZIONE ACCESSORIA OPZIONALE); ART. 11.3, 11.5, 11.6 (RECLAMI E RISTORI); ART. 12 (OBBLIGHI DEL CLIENTE); ART. 13.3, 13.5 (RESPONSABILITÀ DI POSTE); ART. 14.1 (MODIFICHE); ART. 15 (FORO COMPETENTE).

Data _____ Firma per esteso del mittente _____

ATTENZIONE: verificare la corretta leggibilità dei dati riportati sulle copie sottostanti. **2 - COPIA PER IL MITTENTE**

Da "posta-certificata@pec.aruba.it" <posta-certificata@pec.aruba.it>

A "aldo.damico@archiworldpec.it" <aldo.damico@archiworldpec.it>

Data sabato 7 giugno 2014 - 16:09

ACCETTAZIONE: Inizio Operazioni peritali proc. esec. 106/2013 Tribunale di Gela

-- Ricevuta di accettazione del messaggio indirizzato a giuseppe.balistreri@avvocaticl.lagalmail.it ("posta ordinaria") --

Il giorno 07/06/2014 alle ore 16:09:00 (+0200) il messaggio con Oggetto "Inizio Operazioni peritali proc. esec. 106/2013 Tribunale di Gela" inviato da "aldo.damico@archiworldpec.it"

ed indirizzato a:
giuseppe.balistreri@avvocaticl.lagalmail.it ("posta ordinaria")

è stato accettato dal sistema ed inoltrato.

Identificativo del messaggio: opec275.20140607160900.04703.06.1.16@pec.aruba.it
L'allegato daticert.xml contiene informazioni di servizio sulla trasmissione

Allegato(i)

daticert.xml (1 Kb)

smime.p7s (2 Kb)

Da "posta-certificata@pec.aruba.it" <posta-certificata@pec.aruba.it>
 A "aldo.damico@archiworldpec.it" <aldo.damico@archiworldpec.it>
 Data mercoledì 11 giugno 2014 - 21:04

ACCETTAZIONE: inizio operazioni peritali proc es. 10/2013 Tribunale di Gela

-- Ricevuta di accettazione del messaggio indirizzato a giuseppe.balistreri@avvocaticl.legalmail.it ("posta certificata") --

Il giorno 11/06/2014 alle ore 21:04:48 (+0200) il messaggio con Oggetto "inizio operazioni peritali proc es. 10/2013 Tribunale di Gela" inviato da "aldo.damico@archiworldpec.it" ed indirizzato a:
 giuseppe.balistreri@avvocaticl.legalmail.it ("posta certificata")
 è stato accettato dal sistema ed inoltrato.
 Identificativo del messaggio: opec275.20140611210448.20608.02.1.15@pec.aruba.it
 L'allegato daticert.xml contiene informazioni di servizio sulla trasmissione

Allegato(i)

daticert.xml (1 Kb)
 smime.p7s (2 Kb)

Da "Posta Certificata Legalmail" <posta-certificata@legalmail.it>
 A "aldo.damico@archiworldpec.it" <aldo.damico@archiworldpec.it>
 Data mercoledì 11 giugno 2014 - 21:04

CONSEGNA: inizio operazioni peritali proc es. 10/2013 Tribunale di Gela

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 11/06/2014 alle ore 21:04:51 (+0200) il messaggio "inizio operazioni peritali proc es. 10/2013 Tribunale di Gela" proveniente da "aldo.damico@archiworldpec.it" ed indirizzato a "giuseppe.balistreri@avvocaticl.legalmail.it" è stato **consegnato** nella casella di destinazione.

Questa ricevuta, per Sua garanzia, è firmata digitalmente e la preghiamo di **conservarla** come **attestato della consegna** nella casella indicata

Identificativo messaggio: opec275.20140611210448.20608.02.1.15@pec.aruba.it

Delivery receipt

The message "inizio operazioni peritali proc es. 10/2013 Tribunale di Gela" sent by "aldo.damico@archiworldpec.it", on 2014-06-11 at 21:04:51 (+0200) and addressed to "giuseppe.balistreri@avvocaticl.legalmail.it", was **delivered** by the certified email system

As a guarantee to you, this receipt is digitally signed. Please **keep it** as **certificate of delivery** to the specified mailbox

Message ID: opec275.20140611210448.20608.02.1.15@pec.aruba.it

Allegato(i)

daticert.xml (1 Kb)
 postacert.eml (235 Kb)
 smime.p7s (3 Kb)



Allegato B. Verbale delle operazioni peritali

IN DATA OSLERNA 12 GIUGNO 2014 ALLE ORE 9,30 IL FOTOGRAFICO C.T.U. DOT. ARCH. ALDO DAMICO, SI È RECATO A NIKEMI (CL) IN VIA GENOVA N° 60. PER EFFETTUARE IL CONTROLLO E I RILIEVI RILIEVI, FOTOGRAFICI E METRICO A CAMPIONE, DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PROCEDURA ESECUTIVA N° 106/2013 DEL TRIBUNALE DI GELA.

SUI LUOGHI È PRESENTE LA SIG. RA DI SIMONE MARIA STELLA, NELLA QUALITÀ DI EFECUTIVO E PROPRIETARIO DEGLI IMMOBILI, DELLA CUI IDENTITÀ SONO CERTI AVENDO PRESO VISIONE DEL DOCUMENTO D'IDENTITÀ MOTORIA.

LE OPERAZIONI PERITALI HANNO AVUTO SUBITO INIZIO CON L'ACCETTO DEI LOCALI E ALLA LORA CURATA INDAGINAZIONE, È STATO ESEGUITO UN RILIEVO FOTOGRAFICO E UN RILIEVO METRICO A CAMPIONE.

I RILIEVI SONO STATI ESEGUITI PARTENDO DAL PIANO TERRA PER POTER SALIRE AI PIANI SUPERIORI È TENTARE UN AFFACCIO NEI BALCONI E VERANDA, TENTATIVO FALLITO A CAUSA DELLA PRESENZA DI BARRIERE IN RETE DI PVC CHE ANCHE SE PARZIALMENTE ROVINATI DAL TEMPO E DALL'UFURA, AVREBERO RICHIESTO UN OPPORTUNO SUPPORTO DA PARTE DI UN ARTIGIANO PER LO SMONTAGGIO E RELATIVO RIMONTAGGIO. SI DECIDE QUINDI DI PROSEGUIRE LE OPERAZIONI. A VOLLE FAR PRESENTE CHE I LUOGHI SONO IN CORSO DI COSTRUZIONE E CHE



È EVIDENTE CHE IL CANTIERE È FERMO DA
 PARZICOLARE TEMPO IN QUANTO È PRESENTE UNA
 NOTIZIABILE QUANTITÀ DI GUANO E FIACCIONI MORTI.
 L'IMMOBILE È PRESENTE PRIVO DI FINITURE, INFILTI
 INTERNI ED ESTERNI, PAVIMENTAZIONI E SI POSSONO
 BEN VEDERE GLI IMPIANTI TECNOLOGICI NON
 ANCORA COMPLETI MA GIÀ POSIZIONATI E COMPLETI
 NELLE PREDISPONZIONI. I PROGETTI LUNGO LA VIA
 GENOVA E VIA XX SETTEMBRE RISULTANO RIFINITI
 E COMPLETI CON FINITURE AI FINESTRI DI COLORE
 GRIGIO. TALE FINITURA NON È PRESENTE NELLA
 PORTIONE DI PROGETTO AL PIANO TERRA DI VIA GENOVA
 AI CIVICI 58 E 60. ALLE ORE 14.15 SI QUANTIFICO
 CHE LE OPERAZIONI PERTINENTI SI CONCLUDONO
 CON FORMALITÀ DI RITO.

N. GELA 12.08.2014

IL C.T.U.
 Maria Stella D. Simeone

La presente Perizia di Stima, relativa alla proc. Esecutiva n°106/2013, si compone di n°17 (diciassette) pagine, compresa la presente.

Gela (CL), 25 Agosto 2014

