


STUDIO TECNICO
GEOM. PETRIGLIERI OSCAR
VIA FERMA N°26 MAZZARRONE (CT)
TEL.:3349447421 - 093329704

Tribunale di Caltagirone

Sezione Esecuzioni

Oggetto: Esecuzione Immobiliare N. 61/2015
Variazione catastale, stima e produzione di Attestato
prestazione Energetica per il fabbricato di civile
abitazione in Caltagirone Via Monte Carmelo 9

Procedura promossa dalla Banca Agricola Popolare di Ragusa

Contro 

GIUDICE: Dott. Angelozzi Daniela

UDIENZA: 02/11/2016

Esecuzione Immobiliare N. 61/2015



TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

SEZIONE ESECUZIONI

L'anno 2015 il giorno 16 del mese di dicembre avanti al Funzionario di Cancelleria si è presentato il Geom. Petriglieri Oscar, nella qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio, il quale deposita la Consulenza Tecnica catastale del bene immobile, stima ed A.P.E., di cui alla Esecuzione Immobiliare N. 61/2015 R.G.E.

PROMOSSA DAL

Banca popolare di Ragusa

CONTRO

**IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
(Geom.Petriglieri Oscar)**



TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

SEZIONE ESECUZIONI

OGGETTO: ESECUZ. IMMOB. N. 61/2015 R.G.E.

Promossa dal Banca Popolare di Ragusa

C o n t r o

Variazione catastale, stima e produzione A.P.E.

GENERALITA'

Il sottoscritto Petriglieri Oscar, Geometra, iscritto al Collegio dei geometri della provincia di Catania e distinto con il n. 3563, inserito nell'elenco dei consulenti tecnici del Tribunale di Caltagirone, con studio tecnico a Mazzarrone in Via Della Libertà 18.

Lo scrivente dava corso alle operazioni tecniche a Caltagirone previo avviso agli esecutati del sopralluogo, per il giorno 16/03/2016; il suddetto invito veniva confermato dalla ricezione della ricevuta di avviso precedentemente inviata.

Al detto sopralluogo è stato presente il sig. _____, quale coniuge dell'esecutato che ha consentito i rilievi tecnici e dopo la stesura del verbale di sopralluogo, lo stesso ha inteso sottoscrivere.



Si precisa, inoltre, che lo scrivente si è avvalso dell'aiuto tecnico del Geom. Portiero e dell'Arch. Ilaria Imbrosciano in considerazione della complessità del lavoro.

I rilievi eseguiti per la variazione catastale dell'immobile hanno permesso di completare il lavoro con la formazione della nuova planimetria da depositare in banca dati catastale, la planimetria interna del fabbricato è stata proposta all'Agenzia del Territorio con la situazione attuale del fabbricato di civile abitazione. Al fine di aggiornare la visura catastale ai fini della continuità storica e della reale consistenza e rappresentazione grafica dell'immobile.

OGGETTO DEL MANDATO

- Procedere alla variazione catastale dell'immobile al fine di riportare lo stesso al N.C.E.U.
- Prodizione dell'Attestato di prestazione Energetica;
- Stima dell'immobile;

PREMESSA

Con la depositata Consulenza di Stima redatta nell'anno 2016, è stato evidenziato che l'immobile in argomento non risultava conforme a quanto rappresentato in banca dati e, pertanto, necessitava di aggiornamento catastale per via della diversa distribuzione degli spazi interni, al fine dell'attribuzione di un determinato valore Stima a fronte della nuova rendita catastale riportata in visura. Per quanto riguarda la regolarità urbanistica, dato atto che il fabbricato posto in pieno centro storico e che la



tipologia costruttiva e tipica in muratura tipica del luogo è indubbio ricondurre l'epoca di costruzione antecedente al 1967. Nonostante il manufatto sia privo di concessioni e autorizzazioni Comunali, la legge stabilisce che qualsiasi fabbricato costruito in epoca antecedente al 1967 è da considerarsi sanato e in regola urbanisticamente. La storicità del fabbricato è evidenziata dagli atti di trasferimento della proprietà in cui si evince quanto su citato. Con gli atti della variazione catastale del fabbricato, viene prodotto l'A.P.E. Approvato dal Dipartimento della Energia della Regione Sicilia.

AGGIORNAMENTO CATASTALE

L'immobile che ha interessato le operazioni di rilevazione planimetrica, trova sito in Caltagirone Via Monte Carmelo n° 9.

All'immobile vi si accede dal piano terra su via Monte Carmelo n°9 ove, tramite una scala che serve anche altri immobili, si arriva ad un pianerottolo a piano primo ove ubicato l'accesso alla unità immobiliare oggetto della presente. Entrando l'appartamento si compone di un ingresso, un corridoio, un ripostiglio, un bagno, una stanza da letto e una cucina alla quale vi si accede da una piccola scala interna al corridoio. Dopo avere effettuato i rilievi di tutto lo stabile con l'aiuto dei tecnici sono stati annotati i dati tecnici per la compilazione dello attestato A.P.E.

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.



L'aggiornamento, con l'allegata planimetria 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 storica catastale aggiornata ed attestato A.P.E.

Dai risultati finali si evince che lo stabile risulta intestato a Miseremini Francesca nata a Caltagirone il 20/04/1958 proprietario per 1000/1000.

Detto stabile risulta composto dalla unità riportata sul Foglio di Mappa 87 di Caltagirone Particella 768 sub 14 graffata alla part 770 sub 7 e part 771 sub7, Categoria A3, Classe 5, della Consistenza di Vani 5 e con la rendita catastale di €198,84.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO E AGGIORNAMENTO DEL VALORE

Lo scrivente ritiene doveroso descrivere e valutare l'immobile così come da stato attuale. Il fabbricato è sito in Caltagirone in Via Monte Carmelo n°9 ed ai fini catastali risulta composto di vani 5 per complessivi mq 85,00 calpestabili al netto dei muri portanti e divisori, e lordi 142 incluso le aree scoperte come terrazze e balconi. L'interno del fabbricato si presenta in buone condizioni ad eccezione del corridoio che ha una pavimentazione malferma in alcuni punti mancante e del vano adiacente il corridoio adibito a ripostiglio che presenta le pareti intonacate solo in parte e con il tetto in legno a vista, gli altri ambienti presentano accettabili rifiniture e con impianto elettrico ed idrico sotto traccia, infine bagno e cucina rispettano le normative igienico sanitarie vigenti. Le aperture, porte finestre e finestre sono in alluminio non a taglio termico e con gli scuri a serranda con cassonetto. L'immobile è privo di un impianto di riscaldamento tradizionale



e dei relativi radiatori, l'acqua calda sanitaria viene prodotta nel bagno e nella cucina da due boiler elettrico ad accumulo, invece nella cucina ubicata al piano rialzato rispetto al piano primo e nella camera da letto posta a piano primo sono presenti due split on/off per il raffrescamento durante le stagioni estive. Nel complesso, l'interno si presenta discretamente organico e funzionale.

Va precisato che l'immobile non si presta ad alcun frazionamento anche perché la parte interna manifesta la sua funzionalità mantenendo l'attuale divisione.

VALUTAZIONE

Preso atto dei dati tecnici sopra riportati e le discrete rifiniture interne del fabbricato nonché la superficie lorda di mq 142 (come descritto in visura catastale) ivi compresa la scala a piano terra, i balconi e quella della terrazza che ai fini valutativi va contabilizzata per un mezzo, la valutazione è la seguente:

Primo piano = mq 85,00 (calpestabili)

Superficie terrazza mq 24,75 (valutata per ½ della superficie)

Mq 97,00 x €650,00/mq= € 63050,00

Il valore attribuito viene giustificato dall'ingombro della scala interna che, certamente, ha determinato, nel complesso, una minore funzionalità interna del piano primo. Inoltre, tale valore scaturisce dalla puntuale osservanza di tutte le condizioni riportate nel metodo estimativo.



ATTESTATO DEL CLASSAMENTO ENERGETICO

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.

La introduzione del Decreto Legislativo N. 28/2011 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 sopra riportati e dall'attento esame delle disposizioni emanate dal citato Decreto Legislativo, si attesta che lo stabile accatastato risulta sprovvisto di attestato di certificazione energetica.

Lo scrivente, nella precisata qualità e quale Certificatore Energetico inserito nell'elenco della Regione Sicilia distinto con il numero 7839, dichiara e conferma che l'edificio in argomento rientra nella Classe " F ".



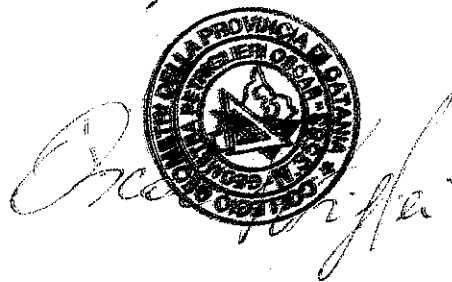
CONCLUSIONI

Dalla esposizione sopra riportata emerge chiaramente che il mandato ricevuto è stato espletato con assenso e conferma della parte procedente. Gli elaborati, in originale, si allegano alla presente ed hanno ottenuto l'approvazione da parte della Agenzia del Territorio. Inoltre, relativamente alla Certificazione A.P.E. è stata ottenuta l'approvazione dal Dipartimento Energia della Regione Siciliana, il cui titolo si allega in originale.

Lo scrivente rimane a disposizione per eventuali chiarimenti in merito.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(Geom. Oscar Petriglieri)

A circular professional stamp of the Province of Catania, featuring a central emblem and the text "PROVINCIA DI CATANIA" and "INGEGNERI". Overlaid on the stamp is a handwritten signature in cursive script, which appears to be "Oscar Petriglieri".

