

TRIBUNALE CIVILE DI CALTAGIRONE

Relazione di Perizia Giudiziale

Proc. Esecutiva immobiliare N.94/07

promossa da: Italfondiaro ... S.p.a.

contro: Debitori eseguiti.

Ill.mo Sig. G.E.

In ottemperanza a quanto disposto all'udienza del 17.01.2012 di richiamare il CTU per l'udienza del 22.05.2012, io sottoscritto Dott. Agr.mo Maurizio Polizzi, iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi della Provincia di Caltanissetta al N° 178, ho redatto la presente integrazione alla relazione di perizia al fine di rispondere ai quesiti postimi, così formulati:

- 1) individui i beni staggiti per cui la legge richiede l'attestato di certificazione energetica;
- 2) accerti se i medesimi siano provvisti dell'attestato e riporti, ove, sussistente, l'indice di prestazione energetica di ciascuno di essi;
- 3) indichi, sia pure in via sommaria, le eventuali variazioni del valore di stima degli immobili conseguenti alla presenza o all'assenza di idonea certificazione energetica.

INDIVIDUAZIONE BENI

(Punto 1 quesiti)

L'immobile ubicato in territorio di Mineo, alla periferia Nord-Ovest del centro urbano, in Via Roccovè nn.27-29-31 e inizio della S.P.31, censito al N.C.E.U. in testa per $\frac{1}{2}$ indiviso ai debitori esecutati, foglio 98: -----

- a) Particella 197 Sub 5 via Roccovè n.27-29 piano T categoria C/3 classe 1 mq.81 R.C. 150,60€;
- b) Particella 197 Sub 6 via Roccovè n.31 piano S1-T-1 categoria A/3 classe 3 vani 5,0 R.C. 206,58€;
- c) Particella 369 seminativo classe 2 mq.44 R.D. €0,22 R.A. €0,07; spazio scoperto del fabbricato destinato a corte della particella 197 sub 5.

Il bene immobile ricade in area di agglomerato urbano esistente di recente formazione, in una strada di grande comunicazione e strada di accesso al paese, in fatti per accedere a Mineo si percorre la S.P.31, che cambia denominazione nell'aria urbana e tra le diverse denominazioni anche via Roccovè che si può considerare come facente parte della circonvallazione di Mineo.

Il fabbricato, costruito nel **1964**, formato da due elevazioni fuori terra è costituito da un piano terra adibito a laboratorio di panificazione e da un primo piano adibito ad

abitazione; vi è inoltre una corte esterna di mq.44 da poter utilizzare come deposito.

Le strutture in muratura, con finiture adeguate alla destinazione, con un grado di conservazione discreto; con possibilità di frazionabilità e riconversione. Il locale piano terra di superficie utile mq.81, e lorda di mq.103, adibito a laboratorio di panificazione è rifinito con pavimento in mattoni di marmo, pareti rivestite con piastrelle di ceramica fino a ml.2,00, infissi esterni in alluminio con doppi infissi in ferro, impianto elettrico fuori traccia del tipo industriale. L'altezza utile interna è di ml.3,95.

All'interno vi sono installati i relativi macchinari necessari per la panificazione quali:forno fisso, fornacella supplementare, bruciatore, carrello portatela e telai d'infornamento, cella di lievitazione, tavolo di lavoro di acciaio ecc..

Il primo piano adibito ad abitazione, di vani 5 e mq.106,00 catastali ed mq.95 utili, è composto da 4 vani principali (cucina-soggiorno-camera letto-camera letto) oltre un servizio igienico e un disimpegno. L'interno è rifinito con pavimenti in mattoni di segato di marmo, porte di legno tamburato, pareti tinteggiate a tempera, infissi esterni in legno con doppi infissi in alluminio. Le persiane sono del

tipo avvolgibile in plastica e comprensive all'interno di cassonetto copri rullo. Nel balcone della cucina è realizzata una piccola veranda in alluminio anodizzato e vetri.

Le pedate e le alzate della scala sono in marmo.

Il bagno è rivestito da mattonelle in ceramica.

L'unità immobiliare è sprovvista d'impianto di riscaldamento centralizzato, mentre gli impianti idrico ed elettrico sono sottotraccia.

Tutti i prospetti sono intonacati. Nell'immobile non compaiono vizi apparenti che possano in qualche modo rivelare danni alle strutture portanti o divisorie.

Compreso in questa unità immobiliare il vano di mq.8,00 sotto strada adibito a cantina-deposito.

ACCERTAMENTO SE PROVISTI DI ATTESTATO

(Punto 2 quesiti)

L'immobile, anche se costruito nel 1964 e quindi antecedentemente all'entrata in vigore della legge 10/91, richiede l'Attestato di Certificazione Energetica o almeno di un'autocertificazione sottoscritta dai proprietari.

La legge 10/91 e successive modifiche e integrazioni, fissano norme e criteri per il rilascio dell'attestato di certificazione energetica, contenente la prestazione, l'efficienza o il rendimento energetico di un edificio.

L'immobile in esame è sprovvisto di attestato e/o di autocertificazione. Quasi sicuramente, come per il 90% del patrimonio edilizio esistente, il suo indice di prestazione è di classe "G" per quanto riguarda il riscaldamento o la climatizzazione invernale.

EVENTUALI VARIAZIONI VALORI DI STIMA

(Punto 3 quesiti)

Nell'ipotesi che l'immobile potesse appartenere alla Classe A, B o C, si poteva ipotizzare un aumento del valore di stima; ma trattandosi di una situazione rientrante nella normalità di quasi tutti gli immobili e specificatamente per gli immobili realizzati nello stesso periodo, non si ritiene che vi siano da apportare variazioni di stima neanche in conseguenza dell'assenza di idonea certificazione.

Quanto sopra in fede

Data 22.05.2012

Il C.T.U.

