

**TRIBUNALE DI CALTAGIRONE**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Oggetto: DEPOSITO CTU\_Proc. Escc. Immobiliare n. 132/2012 R.G. Es.

La sottoscritta **ing. Maria Cristina Bellanti** con studio in Niscemi via Samperi n. 4, nominata Consulente Tecnico d'Ufficio all'udienza del 03/07/2014 per la procedura esecutiva di cui in oggetto, relativa alla stima di beni pignorati

DICHIARA

di aver concluso le operazioni peritali e pertanto provvede al deposito dell'elaborato peritale presso la cancelleria di competenza.

Deposita in data odierna:

relazione tecnica di consulenza completa di allegati grafici e fotografici, nonché attestazioni del comune di Palagonia.

Il tutto in originale, oltre ad una copia cartacea e ad una copia su supporto CD-ROM.

Comunica altresì di aver già provveduto all'invio di quanto sopra al G.E. dott. Francola (tramite mail) ed alle parti a mezzo raccomandata A/R e casella di posta elettronica certificata.

Niscemi, 03/11/2014



DEPOSITATO IN CANCELLERIA.  
L'OPERATORE GIUDIZIARIO F2  
Sebastiano Pappalardo

**STUDIO TECNICO**



**ING. MARIA CRISTINA BELLANTI**

Via Samperi, 4 – 93015 Niscemi (CL)  
Tel./fax 0933955132 – cell. 3400966815  
[mc.bellanti@gmail.com](mailto:mc.bellanti@gmail.com) – pec: [mariacristina.bellanti@ingpec.eu](mailto:mariacristina.bellanti@ingpec.eu)

**RELAZIONE TECNICA**

**TRIBUNALE CIVILE DI CALTAGIRONE**

Giudice: *dott. Francola*

**Proc. Esec. immobiliare N° 132/2012 R.G.E.**

Promossa da: **Unicredit S.p.A.**

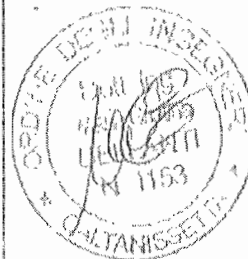
Rappresentato e difeso dall'Avv. Vittorino Lo Giudice

Nei confronti di: [REDACTED] (debitore esecutato - datore di ipoteca) e  
[REDACTED] (debitore esecutato)

Niscemi, 31 ottobre 2014

Il C.T.U.

***Dott. Ing. Maria Cristina Bellanti***



**STUDIO TECNICO**

**ING. MARIA CRISTINA BELLANTI**

Via Samperi, 4 – 93015 Niscemi (CL)



tel./fax 0933 955132 – mob.: 3400966815

[mc.bellanti@gmail.com](mailto:mc.bellanti@gmail.com) – pec: [mariacristina.bellanti@ingpec.eu](mailto:mariacristina.bellanti@ingpec.eu)

**TRIBUNALE DI CALTAGIRONE**

Esecuzioni immobiliari

*Giudice esecutore: dott. Francola*

**RELAZIONE TECNICA DI CONSULENZA**

**Indice**

Premessa.....	1
Esame della documentazione agli atti .....	4
Analisi documentazione, Acquisizione informazioni e ricerche presso i pubblici uffici.....	6
Metodo di Stima .....	10
STIMA.....	11
CONCLUSIONI.....	12
Allegati: .....	20

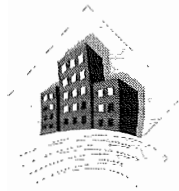


### **Premessa**

Con decreto del 15 maggio 2014 dell'Ill.mo Giudice dell'esecuzione, dott. Cavallaro, la sottoscritta **dott. ing. Maria Cristina Bellanti** iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caltanissetta n° 1153, con studio in Niscemi Via Samperi n° 4, veniva nominata C.T.U. nella **procedura esecutiva immobiliare n. 132/2012 R.G.E.**, promossa da **Unicredit S.p.A.** (istituto erogante il mutuo fondiario) - rappresentato e difeso dall'avv. Vittorino Lo Giudice- nei confronti di **Debitore esecutato - datore di ipoteca** (*debitore esecutato - datore di ipoteca*) e **Debitore esecutato** (debitore esecutato) avente ad oggetto “*la stima dell'immobile oggetto di pignoramento*”, e prestava giuramento di rito all'udienza del 03/07/2014.

L'incarico affidatole era di accertare e riferire con relazione scritta da presentare in cancelleria entro giorni 120 sui quesiti di seguito elencati e integralmente riportati:

- a) *identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i rispettivi confini quali emergenti dal sopralluogo, dall'esame degli atti e dei documenti prodotti e verifichi la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*
- b) *Verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;*
- c) *accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di pignoramento;*
- d) *precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;*

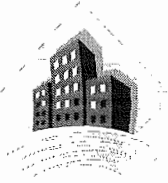


- e)** *accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;*
- f)** *accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*
- g)** *indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*
- h)** *accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;*
- i)** *accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;*
- j)** *evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato a bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);*
- k)** *determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;*



- l)** *indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;*
- m)** *alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*
- n)** *accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;*
- o)** *accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 L. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;*
- p)** *verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;*
- q)** *verifichi, in relazione a ciascuno dei beni pignorati, se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica ed in caso positivo quale ne sia l'indice di prestazione energetica, attestando altrimenti che l'immobile non è provvisto della relativa certificazione.*

Al fine di espletare al meglio l'incarico conferitole, la scrivente, presa visione della documentazione pervenutale, ha effettuato i rilievi e le indagini necessarie; in particolare ha effettuato n° 1 sopralluogo per prendere visione dei beni oggetto dell'incarico e si è recata presso gli uffici competenti per reperire le indispensabili informazioni all'espletamento dell'incarico, oltre ai diversi contatti telefonici.



Il sopralluogo è stato effettuato in data 28/07/2014 con appuntamento alle ore 9:00 presso l'immobile oggetto della controversia – sito in xxxxx (xx) – via xxxxx - via xxxx.

Durante il sopralluogo (verbale n° 1 – **allegato n. 1**) era presente il sig. Debitore esecutato - datore di ipoteca.

Il sopralluogo ha riguardato la visione dei beni oggetto del pignoramento-fabbricato in Palagonia con accesso dalla via xxxxxxxxx e prospiciente la via xxxx, nonché il rilievo planimetrico e fotografico degli stessi.

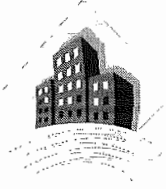
Lo scopo della presente valutazione è di **attribuire il giusto valore al bene analizzato**; la valutazione è stata eseguita nel modo più obiettivo, tenuto conto che la scrivente non ha alcun diritto né interesse, attuale o futuro, nella proprietà che gli è stata sottoposta.

#### **Esame della documentazione agli atti**

Gli atti allegati al fascicolo sono:

1. Atto di precetto del 08/03/2012 nel quale Unicredit S.p.A. intima e fa precetto alla parte mutuataria, sigg.ri Debitore esecutato (debitore esecutato e datore d'ipoteca) e Debitore esecutato (debitore esecutato), resasi inadempiente, di voler provvedere al pagamento delle somme dovute entro dieci giorni dalla notifica dello stesso ed avverte altresì i sigg.ri Debitore esecutato (debitore esecutato e datore d'ipoteca) e Debitore esecutato (debitore esecutato):

– somma complessiva di € **81.578,36** (comprensiva di rate scadute e non pagate, residuo capitale, spese atto di precetto) oltre interessi di mora, costi di notifica ed ogni altra spesa occorrente.



2. copia del contratto di finanziamento fondiario stipulato in data 19/05/2006 presso il notaio xxxxx xxxxx, con il quale il Banco di Sicilia S.p.A. (oggi Unicredit S.p.A.) concedeva ai sigg. Debitore esecutato - datore di ipoteca (nato a xxxxx il xx/xx/xxxx) e Debitore esecutato (nata a xxxxx il xx/xx/xxxx) la somma di € 80.000,00. Per lo stesso si costituiva datore d'ipoteca il sig. Debitore esecutato - datore di ipoteca quale proprietario esclusiva dell'immobile di seguito descritto. L'immobile in oggetto è: *"una casa per civile abitazione sita in comune di xxxxxx in via xxxx, n.ri xxx, composta da tre vani a primo piano e da due vani ed accessorio a secondo piani, confinante con la detta via, con via Roma, con proprietà xxxx, con proprietà xxxxx e con proprietà xxxx soprastante a casa di xxxxxx"*. Il tutto censito al in catasto al foglio xx, particelle:

- xxxx sub. 2 – xxxx sub. 2 via xxxxxxxx n. xx, piano 1, categ. A/3, classe 2, vani 3, R.C. € 123,95;

- xxxx sub. 7 – 1598 sub. 4 via xxxxxxxx n. 13, piano 2, categ. A/4, classe 2, vani 2,5, sup. cat. mq. 61, R.C. € 59,39.

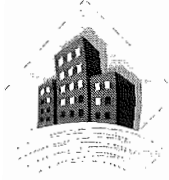
Su tale immobile veniva iscritta ipoteca per un valore di € 120.000,00, a garanzia della puntuale restituzione del capitale mutuato.

3. Atto di pignoramento immobiliare del 30/05/2012 notificato ai sigg.ri Debitore esecutato (debitore esecutato e datore d'ipoteca) e Debitore esecutato (debitore esecutato) il 05/06/2012 mediante notifica a mezzo di ufficiale giudiziario e depositato presso la cancelleria del Tribunale di Caltagirone-Sezione distaccata di Grammichele.

4. **Nota di trascrizione** (reg. gen. n. 33959 – reg. part. n. 27736 – presentaz. n. 82 del 05/07/2012).

5. **Istanza di vendita** completa di nota iscrizione ipoteca





**6. Certificazione notarile ipocatastale ventennale** (ex art. 567 c.p.c. co. 2) del 26/07/2012 (dott. Pittella) con attestazione dell'immobile, storia del dominio, gravami nel ventennio. In particolare si evince che non vi sono iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione delle seguenti formalità:

- ipoteca volontaria iscritta il 22/05/2006 a favore di Banco di Sicilia S.p.A.
- pignoramento immobiliare trascritto il 05/07/2012 a favore di Unicredit S.p.A. (somma ingiunta € 81.578,36).

L'immobile oggetto delle suddette trascrizioni e iscrizioni risulta così individuato: catasto fabbricati del comune di xxxxxxxx:

- xxxx sub. 2 – xxxx sub. 2 via xxxxxxxx n. xx, piano 1, categ. A/3, classe 2, vani 3, R.C. € 123,95;
- xxxx sub. 7 – xxxx sub. 4 via xxxxxxxx n. xx, piano 2, categ. A/4, classe 2, vani 2,5, sup. cat. Mq. 61, R.C. € 59,39.

in ditta Debitore esecutato - datore di ipoteca, proprietà per 1/1, proveniente da atto di “compravendita del 19/05/2006 in notar xxxxxx xxxx... da potere di xxxxxxxx xxxxxx... ..”

7. Istanza di vendita del 08/08/2012.

**Analisi documentazione, Acquisizione informazioni e ricerche presso i pubblici uffici**

E' stata innanzitutto verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. ed altresì la correttezza e coerenza tra i dati agli atti e quelli reperiti dalla sottoscritta e si conclude che **esiste la completezza formale della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c..**



Oltre ad effettuare il sopralluogo si è ritenuto opportuno acquisire tutti i documenti necessari all'individuazione dei dati, della proprietà e della regolarità urbanistica dell'immobile.

Dalla documentazione acquisita presso il comune di Palagonia –Ripartizione Urbanistica - con riferimento all'immobile di cui trattasi, è emerso che:

- non risulta alcuna concessione edilizia, nulla osta per esecuzione di lavori edili e permesso di abitabilità o richieste di sanatoria rilasciati a nome dell'attuale proprietario Debitore esecutato - datore di ipoteca né del precedente proprietario xxxxxx xxxx (**allegato 2**), tuttavia, dato che la planimetria catastale del primo piano riporta la data del 16/03/1940 si deduce che l'appartamento a primo piano è legittimo essendo stato realizzato prima del 1967 (data di entrata in vigore della L. 765/67-legge Ponte).

Per quanto riguarda il secondo piano nulla può essere detto al riguardo; per ulteriori accertamenti la sottoscritta ha anche richiesto copia della dichiarazione di successione (**allegato 3**) (titolo con il quale l'immobile era pervenuto alla precedente proprietaria), dallo stesso si evince che: con dichiarazione di successione del 09/01/2006 trascritta il 03/04/2009 venivano dichiarati i cespiti ereditari consistenti precisamente nel secondo piano dell'appartamento oggetto della presente (fg. 23 part. 1595/7 e 1598/4).

Infine, la sottoscritta ha richiesto copia dell'atto di compravendita (**allegato 6**) al notaio rogante xxxxxxxx di xxxxxx ed ottenuto il quale è stato possibile risalire alla legittimità per quanto riguarda la sezione di immobile a secondo piano: all'art. 6 la parte venditrice dichiara che *"le opere relative a quanto in oggetto del presente atto sono state iniziate in data anteriore all'1 settembre 1967 e che successivamente non*



*sono state realizzate opere richiedenti provvedimenti autorizzativi".*

- il fabbricato ricade all'interno della zona definita A "Centro storico - ambientale" – e rientra entro il limite della bassa suscettività all'urbanizzazione (urbanizzazione sconsigliabile) - (**allegato 2bis-certificato di destinazione urbanistica**).

Per ulteriore rigore è stata effettuata una visura aggiornata a nome di Debitore esecutato - datore di ipoteca (debitore esecutato) (**allegato 4**). La visura riporta esattamente gli stessi dati degli atti, del certificato notarile e della nota di trascrizione. Inoltre per avere certezza dell'esatta ubicazione catastale dell'immobile è stato acquisito l'estratto di mappa (**allegato 4-bis**) dal quale è possibile rilevare la coincidenza tra l'ubicazione catastale e quella effettiva.

Per quanto riguarda l'esistenza di ispezioni ipotecarie, la sottoscritta ha effettuato visura ipotecaria della quale si allega l'elenco delle formalità (**allegato 5**).

Dalla stessa è emerso che sono presenti le iscrizioni e trascrizioni già riportate sulla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale presente negli atti allegati al fascicolo.

### **Ubicazione, consistenza e finiture (quesito j)**

Dagli accertamenti e dal sopralluogo effettuati si è potuto rilevare che: l'immobile oggetto di procedura esecutiva fa parte di un edificio costituito complessivamente da piano terra, primo, secondo e terzo piano; allo stesso si accede dalla via xxxxx al n. xx, al primo piano si accede a mezzo di una scala esterna all'appartamento, mentre ai piani superiori si accede a mezzo di scala interna all'appartamento stesso.



L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva si trova al primo e secondo piano dell'edificio e si appartiene al sig. Debitore esecutato - datore di ipoteca; lo stesso è sito in xxxxxx, con accesso dalla via xxxxxx al n. xx e con affaccio al primo e secondo piano sulla via Roma; censito in catasto al fg. xx part. xxx-xxxx sub. 2, 7-4.

L'edificio ha struttura portante in muratura e si compone di:

- un accesso a piano terra, che a mezzo di una scala a più rampe conduce al primo piano; lo stesso è composto da un unico ambiente (due vani separati da un'apertura ad arco, un w.c. nel sottoscala;
- ai piani superiori si accede a mezzo di una scala a più rampe che si diparte dal primo piano con un tratto a vista;
- un secondo piano nel quale un corridoio centrale consente l'accesso alle due camere da letto, al w.c. ed al ripostiglio.

Il tutto come visibile negli allegati grafici – allegato n. 7. Per le specifiche relative alle dimensioni delle singole stanze si rimanda all'allegato 'dati metrici' (allegato n. 7bis).

Il fabbricato, all'interno, è provvisto di intonaco e pittura in tutti gli ambienti ad eccezione dei w.c. che sono provvisti di rivestimenti in ceramica. Tutti gli ambienti dispongono di pavimentazione in ceramica, la scala di accesso è rivestita con granito, mentre la scala che dal primo piano conduce al secondo è rivestita in marmo; gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni sono in alluminio e vetro dotati di persiane in alluminio di colore marrone. Il portone di accesso dalla via xxxxxx è in legno di colore marrone.

Le stanze dell'immobile, ad eccezione del corridoio e del ripostiglio a secondo piano sono ben illuminate da aperture verso l'esterno (porte/finestre) – *vedasi allegati grafici e rilievi fotografici* (allegato n. 7- allegato n. 8).



I paramenti murari esterni relativi al prospetto di via xxxxxxxx non sono rifiniti (stato grezzo - solo intonaco grigio), mentre il prospetto di via Roma è rifinito con pittura di colore giallo e fasce marcapiano bianche. L'appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento né di climatizzazione.

Dalle osservazioni effettuate si è potuto rilevare che gli impianti idrici ed elettrici sono funzionanti. L'immobile, come riferito dal sig. Debitore esecutato risulta abitato dallo stesso.

Dal sopralluogo, e come visibile anche nella documentazione fotografica allegata, si può concludere che:

1. ....l'immobile nel suo complesso risulta in buono stato strutturale, i muri non presentano fessure rilevanti in atto;
2. ....le finiture interne sono di livello medio;
3. ....i paramenti murari esterni sono rifiniti sul prospetto di via Roma e non su quello di via xxxxxxxx;
4. ....l'immobile ricade A "Centro storico - ambientale". In prossimità dell'immobile sono presenti negozi di vicinato, supermercati,.....

### **Metodo di Stima**

Sulla base delle informazioni reperite, attraverso indagini sulle vendite degli immobili in zona e dalla visione del fabbricato è possibile procedere alla stima del valore di mercato del fabbricato che viene effettuata secondo il "**metodo della stima comparativa con beni analoghi**". Si è utilizzato il criterio di stima del **valore di mercato**, metodo che prevede la comparazione del bene oggetto di esame con altri



beni simili; questo criterio di valutazione prevede la determinazione del *valore per unità di superficie*.

La superficie commerciale dell'immobile oggetto della presente stima è stata determinata considerando la somma della superficie netta calpestabile dell'appartamento e del 50% delle superfici non residenziali (cantina, verande, balconi...).

### **STIMA**

Il procedimento di stima si svolge attraverso alcune fasi fondamentali, nel caso specifico:

individuazione del segmento di mercato: il fabbricato ricade all'interno della zona definita A "Centro storico - ambientale" – e rientra entro il limite della bassa suscettività all'urbanizzazione (urbanizzazione sconsigliabile), non risulta avere caratteristiche di particolare pregio e va inoltre osservata la difficoltà di parcheggio; l'appartamento in esame è destinato ad uso residenziale, è composto da piano primo e secondo ed insiste su una superficie complessiva di 100 mq circa.

Il fabbricato in esame consta complessivamente di: 100,99 mq di superficie utile e 30,70 mq di superfici non residenziali. Tenuto conto del metodo di stima su descritto il fabbricato ha una superficie commerciale pari a 116,34 mq (mq appartamento + 50% mq di verande e balconi). Per la tipologia di immobile analizzato, tenuto conto delle *caratteristiche intrinseche* (livello di finitura, funzionalità interna, qualità dei materiali utilizzati...) *ed estrinseche* (grado di centralità, livello di urbanizzazione, densità dei servizi, accessibilità difficoltosa dato che l'accesso all'immobile avviene dalla via xxxxxxx - via stretta difficilmente accessibile in auto), **nonché dei prezzi di**



**mercato correnti a xxxxxxxx**, si può concludere che la valutazione più realistica per il fabbricato in oggetto è di **€ 550,00 al mq**; il valore complessivo dell'appartamento è pertanto di:

**mq 116,34 x euro/mq 550,00 = euro 63.987,00**

arrotondando: **€ 64.000,00 (eurosessantaquattromila/00)**

### **CONCLUSIONI**

Da quanto su riportato è possibile riferire quanto segue in merito ai quesiti sottoposti alla sottoscritta CTU:

a) l'immobile oggetto di pignoramento è una casa per civile abitazione in xxxxx con accesso dalla via xxxxx e affaccio su via xxxx, censito in catasto:

- xxxx sub. 2 – xxxx sub. 2 via xxxxx n. 13, piano 1, categ. A/3, classe 2, vani 3, R.C. € 123,95;

- xxxx sub. 7 – xxxx sub. 4 via xxxxx n. 13, piano 2, categ. A/4, classe 2, vani 2,5, sup. cat. Mq. 61, R.C. € 59,39.

**vi è conformità** tra i dati allegati al fascicolo (atto di precetto, atto di pignoramento e nota di trascrizione), quelli dell'Agenzia del Territorio di Catania (visura catastale *-all. n° 4 e estratto di mappa – all. n° 4-bis*) e quelli rilevati in sede di sopralluogo (si fa notare tuttavia una diversa disposizione planimetrica degli ambienti a secondo piano (*vedasi planimetria catastale all. n° 4-ter e rilievo all. n° 7*) e l'esistenza di un terzo piano accessibile esclusivamente dalla scala interna - non censito in catasto e non presente in alcuno degli atti allegati).



b) il debitore esecutato risulta proprietario per 1/1 di fabbricato sito nel comune di xxxxx - censito in catasto come sopra -; i beni suddetti sono posseduti dal debitore esecutato in regime patrimoniale di separazione dei beni.

c) dalle ispezioni effettuate riferite al periodo compreso tra il 1990 e il 2014 si evince che il bene proviene da: TRASCRIZIONE a favore del 22/05/2006 - Registro Particolare 20304 Registro Generale 34471 - Pubblico ufficiale xxxxxx xxxxx Repertorio 18244/6079 del 19/05/2006 - ATTO TRA VIVI -COMPRAVENDITA. Come riportato sulle ispezioni eseguite dalla sottoscritta (**allegato 5**)

d) la documentazione è completa e sufficiente per procedere all'accertamento - si rileva la completezza formale della documentazione di cui all'art. 567 del c.p.c.;

e) il bene risulta correttamente censito in catasto.

f) per quanto riguarda le iscrizioni-trascrizioni sul bene, come da elenco formalità (**allegato 5**), da ispezione ipotecaria aggiornata-effettuata al 22/10/2014- si rileva che sul bene gravano:

- ISCRIZIONE CONTRO del 22/05/2006 - Registro Particolare 10245 Registro Generale 34472  
Pubblico ufficiale xxxxxxxxxxxx Repertorio 18245/6080 del 19/05/2006  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Immobili siti in xxxxxxxxx (xx)  
SOGGETTO DEBITORE

- TRASCRIZIONE CONTRO del 05/07/2012 - Registro Particolare 27736 Registro Generale 33959  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI CALTAGIRONE Repertorio 338/2012 del 05/06/2012  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in xxxxxxxxx (xxx)

il decreto di trasferimento cancellerei entrambe le iscrizioni e trascrizioni.





g) dal certificato di destinazione urbanistica è emerso che il fabbricato ricade all'interno della zona definita A "Centro storico - ambientale" – e rientra entro il limite della bassa suscettività all'urbanizzazione (urbanizzazione sconsigliabile), **(allegato 2bis-certificato di destinazione urbanistica)**.

h) dall'attestazione fornita dal comune di xxxxxx è emerso che:

non risulta alcuna concessione edilizia, nulla osta per esecuzione di lavori edili e permesso di abitabilità o richieste di sanatoria rilasciati a nome dell'attuale proprietario Debitore esecutato - datore di ipoteca né del precedente proprietario xxxxxxxx **(allegato 2)**; tuttavia, come riportato sull'atto di compravendita **(allegato 6)** all'art. 6 la parte venditrice dichiara che "*le opere relative a quanto in oggetto del presente atto sono state iniziate in data anteriore all'1 settembre 1967 e che successivamente non sono state realizzate opere richiedenti provvedimenti autorizzativi*"; pertanto l'immobile è legittimo essendo stato realizzato prima del 1967 (data di entrata in vigore della L. 765/67-legge Ponte-urbanistica).

i) come riferito dal proprietario/debitore esecutato in sede di sopralluogo l'immobile risulta attualmente occupato dal debitore; l'immobile non risulta attualmente affittato/utilizzato da terzi;

j) l'edificio è costituito complessivamente da piano terra, primo, secondo e terzo piano; oggetto della procedura esecutiva è l'appartamento al primo e secondo piano, allo stesso si accede dalla via xxxxxxxx al n. xx, al primo piano si accede a mezzo di una scala esterna all'appartamento, mentre ai piani superiori si accede a mezzo di scala interna all'appartamento stesso.

L'immobile oggetto della procedura esecutiva si trova al primo e secondo piano



dell'edificio e si appartiene al sig. Debitore esecutato - datore di ipoteca. Lo stesso è sito in xxxxx, con accesso dalla via xxxxxx al n. xx e con affaccio al primo e secondo piano sulla via xxxx; censito in catasto al fg. xx partt. xxxx sub. 2 – xxxx sub. 2 (piano 1) e xxxx sub. 7 – xxxx sub. 4 (piano 2).

L'edificio ha struttura portante in muratura e si compone di:

- un accesso a piano terra, che a mezzo di una scala a più rampe conduce al primo piano; lo stesso è composto da un unico ambiente (due vani separati da un'apertura ad arco, un w.c. nel sottoscala;
- ai piani superiori si accede a mezzo di una scala a più rampe che si diparte dal primo piano con un tratto a vista;
- un secondo piano in cui il corridoio centrale consente l'accesso alle due camere da letto, al w.c. ed al ripostiglio.

Il tutto come visibile negli allegati grafici – **allegato n. 7**. Per le specifiche relative alle dimensioni delle singole stanze si rimanda all'allegato **'dati metrici'** (**allegato n. 7bis**).

Il fabbricato, all'interno, è provvisto di intonaco e pittura in tutti gli ambienti ad eccezione dei w.c. che sono provvisti di rivestimenti in ceramica. Tutti gli ambienti dispongono di pavimentazione in ceramica, la scala di accesso è rivestita con granito, mentre la scala che dal primo piano conduce al secondo è rivestita in marmo; gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni sono in alluminio e vetro dotati di persiane in alluminio di colore marrone. Il portone di accesso dalla via xxxxx è in legno di colore marrone.

Le stanze dell'immobile, ad eccezione del corridoio e del ripostiglio a secondo piano sono ben illuminate da aperture verso l'esterno (porte/finestre) – *vedasi allegati grafici e rilievi fotografici* (**allegato n. 7- allegato n. 8**).



I paramenti murari esterni relativi al prospetto di via xxxxx non sono rifiniti (stato grezzo - solo intonaco grigio), mentre il prospetto di via Roma è rifinito con pittura di colore giallo e fasce marcapiano bianche. L'appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento né di climatizzazione/raffrescamento.

1. ....l'immobile nel suo complesso risulta in buono stato strutturale, i muri non presentano fessure rilevanti in atto;
2. ....le finiture interne sono di livello medio;
3. ....i paramenti murari esterni sono rifiniti sul prospetto di via xxxx e non su quello di via xxxxxxx;
4. ....l'immobile ricade A "Centro storico - ambientale". In prossimità dell'immobile sono presenti negozi di vicinato, supermercati,...).

k) con riferimento ai prezzi attuali di mercato (come dettagliatamente descritto nel paragrafo "STIMA"), in particolare tenuto conto che l'accesso all'immobile avviene dalla via xxxxx che è una via stretta e difficilmente accessibile in auto, e tenuto conto delle modalità di vendita, il valore attribuito al bene oggetto della presente è di € **64.000,00 (euro sessantaquattromila/00)**.

l) il bene oggetto di pignoramento è vendibile in un unico lotto, in quanto data la composizione interna è praticamente impossibile procedere ad una divisione. Infatti, una scala esterna all'appartamento consente l'accesso dal piano terra al primo piano e solo entrando all'interno dei vani a primo piano è possibile accedere alla scala che conduce al secondo piano. Non vi è una scala che esternamente consente l'accesso distinto al primo o al secondo piano. Infine data l'estensione dei vani è impensabile un



frazionamento dell'immobile ipotizzando la creazione di un'altra scala di accesso ai piani superiori (ad esempio isolare il primo piano dal secondo realizzando una scala).

**m)** si allega documentazione fotografica (**allegato 8**).

**n)** come già esposto al punto **l)** è praticamente impossibile ipotizzare una divisione dell'immobile, a meno che non si ipotizzi una separazione del primo e secondo piano ma solo nel caso in l'acquisto avvenga da parte di proprietari confinanti che potrebbero accedervi a mezzo di aperture tra le due proprietà, eliminando ad esempio la scala che conduce al secondo piano.

**o)** le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato diversi da quelli strumentali (ad eccezione di casi di cessione da parte di imprese costruttrici.....) sono soggette al regime “naturale” di esenzione da IVA ai sensi dell’art. 10 primo comma, n. 8-bis), del d.P.R. n. 633 del 1972, come modificato dal decreto-legge n. 83 del 2012; quindi nel caso di specie essendo l'immobile di tipo abitativo lo stesso non è soggetto al pagamento dell'IVA.

**p)** è stata verificata *la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.* ed altresì la correttezza e coerenza tra i dati agli atti e quelli reperiti dalla sottoscritta. Il pignoramento interessa quote spettanti al debitore.

Infine, in merito all' **attestato di prestazione energetica**, si osserva che: il fabbricato oggetto della presente procedura **non è dotato di certificazione energetica.**

*Il 6 giugno 2013 è entrato in vigore il decreto legge 4 giugno 2013, n.63 recante il recepimento della direttiva 2010/31/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 19 maggio 2010, sulla prestazione energetica nell'edilizia.*



Con tale provvedimento viene soppresso l'attestato di certificazione energetica (di seguito ACE) e introdotto, in suo luogo, l'**attestato di prestazione energetica** (di seguito APE), rispondente ai criteri indicati dalla direttiva 2010/31/UE, allo scopo di uniformare la normativa interna italiana alle prescrizioni dettate dall'Unione Europea. L'APE è regolato dal D.L. 63/2013, lo stesso è:

- 1) Rilasciato sotto forma di dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà;
- 2) Redatto con nuove e aggiornate modalità di calcolo.
- 3) Un'attestazione con durata decennale a meno che l'unità immobiliare subisca interventi tali da modificare la sua classe energetica e comunque in caso di interventi su oltre il 25% della superficie dell'involucro dell'intero edificio.

Con la legge di conversione del D.L. n. 63/2013 è stata introdotta una nuova disposizione la quale prevede che ***“L'attestato di prestazione energetica deve essere allegato al contratto di vendita, agli atti di trasferimento di immobili a titolo gratuito o ai nuovi contratti di locazione, pena la nullità degli stessi contratti”***.

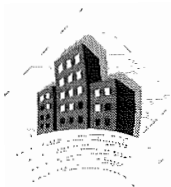
Pertanto, l'obbligo ricorre in tutti i casi di cui all'art. 6 della legge di conversione del D.L. 63/2013, L. 90 del 03/08/2013, e cioè **in tutti i casi di trasferimento, sia a titolo gratuito che oneroso,** sono esclusi dall'obbligo di allegazione di APE (ex ACE) gli edifici di cui all'art. 3 comma3, del D.L. 63/2013 come convertito in L. 90/2013 del 03/08/2013.

L'APE (attestato di prestazione energetica) viene redatto a seguito dell'analisi degli indici di prestazione energetica del sistema di raffrescamento, di riscaldamento e di produzione di acqua dell'immobile: in breve, un edificio classificato in buona classe



energetica (A+, A e B) avrà elevata efficienza energetica e consumi più bassi, uno in classe G sarà molto più inquinante e comporterà costi di gestione più alti.

- In conclusione per l'immobile analizzato si osserva che: lo stesso non è dotato di certificazione energetica ed è privo di impianti di riscaldamento/climatizzazione; all'interno dell'immobile gli infissi non sono di recente sostituzione tuttavia non si rilevano "spifferi". Tenuto conto dell'analisi per la valutazione della prestazione energetica dell'immobile eseguita tramite il programma Docet: "Diagnosi e Certificazione Energetica di Edifici Residenziali Esistenti" (programma che consente di valutare le caratteristiche energetiche dell'immobile tenendo conto della tipologia costruttiva, della tipologia di infissi, dell'esposizione delle pareti, della presenza di impianti di riscaldamento/raffrescamento nonché della tipologia degli stessi.....) si è pervenuti alla seguente classificazione (**allegato 9 - APE** : piano primo e secondo): **la classe energetica dell'immobile oggetto della presente è "G"**, ovvero la più bassa classe di efficienza energetica. I certificati emessi dalla sottoscritta sono stati inoltrati al competente ufficio della Regione Sicilia (*vedasi copia della mail di invio allegata*).



**Allegati:**

- all. 1: verbale di sopralluogo
- all. 2: attestazione del Comune di xxxxx inesistenza C.E./sanatorie
- all. 2-bis: certificato di destinazione urbanistica inviate al Comune di xxxxxxx
- all. 3: dichiarazione di successione
- all. 4: visura catastale del 27/07/2014 – all. 4-bis: estratto di mappa – all. 4-ter: planimetrie catastali
- all. 5: elenco ispezione ipotecaria del 22/10/2014
- all. 6: atto di compravendita (xxxxxx-xxxxx)
- all. 7: rilievi planimetrici dell'immobile e all. 7bis: dati metrici
- all. 8: rilievo fotografico
- all. 9: attestato di prestazione energetica

**Quanto sopra ai fini dell'incarico conferitomi.**

Niscemi, li 31/10/2014

**Il C.T.U.**

***Ing. Maria Cristina Bellanti***



**STUDIO TECNICO**



**ING. MARIA CRISTINA BELLANTI**

Via Samperi, 4 – 93015 Niscemi (CL)

Tel./fax 0933955132 – cell. 3400966815

[mc.bellanti@gmail.com](mailto:mc.bellanti@gmail.com) – pec: [mariacristina.bellanti@ingpec.eu](mailto:mariacristina.bellanti@ingpec.eu)

**ALLEGATI (1,2,3,4,5,6,7,8,9)**

**TRIBUNALE CIVILE DI CALTAGIRONE**

Giudice: *dott. Francola*

**Proc. Esec. immobiliare N° 132/2012 R.G.E.**

Promossa da: **Unicredit S.p.A.**

Rappresentato e difeso dall'Avv. Vittorino Lo Giudice

Nei confronti di: **[REDACTED]** (debitore esecutato - datore di ipoteca) e  
**[REDACTED]** (debitore esecutato)

all. 1: verbale di sopralluogo

all. 2: attestazione del Comune di **[REDACTED]** inesistenza C.E./sanatorie

all. 2-bis: certificato di destinazione urbanistica inviate al Comune di **[REDACTED]**

all. 3: dichiarazione di successione

all. 4: visura catastale del 27/07/2014 – all. 4-bis: estratto di mappa – all. 4-ter: planimetrie catastali

all. 5: elenco ispezione ipotecaria del 22/10/2014

all. 6: atto di compravendita (**[REDACTED]**)

all. 7: rilievi planimetrici dell'immobile e all. 7-bis: dati metrici

all. 8: rilievo fotografico

all. 9: attestato di prestazione energetica

Niscemi, 31 ottobre 2014

Il C.T.U.

*Dott. Ing. Maria Cristina Bellanti*





## Verbale di sopralluogo

Oggetto: Proc. exec. 132/2012 - Unicebri/ [REDACTED]

L'anno duemilaquattordici il giorno 28 del mese di luglio alle ore 9:00 hanno inizio le operazioni peritali relative alla procedura esecutiva di cui in oggetto.

La sottoscritta ex ing. Liana Cristina Bellanli, alla presenza del debitore sig. [REDACTED], procede al rilievo planimetrico dell'immobile prendendo appunti su separati fogli. Viene altresì effettuato rilievo fotografico.

Alle ore 10:00 viene chiuso il verbale.

[REDACTED]  
L. Bellanli



IV DIPARTIMENTO  
Settore Urbanistica

# CITTA' DI PALAGONIA

Provincia di Catania

Prot. N° 2881

li, 24/09/2014

Spett.le Ing. **Bellantì Maria Cristina**  
Via Samperi n°4  
93015 – Niscemi - CL

**OGGETTO:** Consulenza tecnica d'ufficio nella esecuzione immobiliare n.132/2012 R. G. Es. Banca Unicredit contro ~~Maschitto Dario Eugenio~~ nato a ~~Catania~~ il ~~18/10/1961~~ o alla Sig.ra ~~Cunsolo Maria~~ nata a ~~Palagonia~~ il ~~29/01/1944~~ - Riscontro nota protocollo n.11918 del 12/08/2014.

### Il Capo Dipartimento

In riferimento alla vostra richiesta inviata con nota prot. n.11918 del 12/08/2014 pervenuta a questo dipartimento tecnico il 03/09/2014, con la quale si richiede a questo ufficio la certificazione riguardante l'immobile di proprietà del Sig. ~~Maschitto Dario Eugenio~~ nato a ~~Catania~~ il ~~18/10/1961~~ o alla Sig.ra ~~Cunsolo Maria~~ nata a ~~Palagonia~~ il ~~29/01/1944~~ ricadente sul territorio comunale in ~~Via Sergente Marietta~~ censito al N.C.E.U. al foglio n. ~~23~~ particelle ~~1595/2, 1595/2, 1595/7 e 1595/4~~

Visti e riscontrati gli atti d'ufficio;

Vista la ricevuta di versamento di euro 50,00 sul c/c 11201951 eseguito in data 04/08/2014 VCYL 0033;

### Attesta

Che per il fabbricato ubicato nel comune di ~~Palagonia~~ in ~~Via Sergente Marietta~~ censito al N.C.E.U. al foglio n. ~~23~~ particelle ~~1595/2, 1595/2, 1595/7 e 1595/4~~ di proprietà del Sig. ~~Maschitto Dario Eugenio~~ nato a ~~Catania~~ il ~~18/10/1961~~ o alla Sig.ra ~~Cunsolo Maria~~ nata a ~~Palagonia~~ il ~~29/01/1944~~, non esiste concessione edilizia, Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili e permesso di abitabilità rilasciati da questo ente per i nominativi citati nella richiesta pervenuta a questo ente con prot. n.11918 del 12/08/2014.

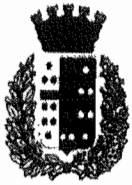
Si coglie l'occasione per porgere distinti saluti.

Il Tecnico Istruttore



Il Capo dipartimento  
( Arch. Saverio Sinatra )

All 2 bis



# CITTA' DI PALAGONIA

Provincia di Catania

IV DIPARTIMENTO  
Settore Urbanistico  
Prot. N° 2881

Palagonia li, 05 SET. 2014

**OGGETTO:** Richiesta / rilascio certificato di destinazione urbanistica.

### IL CAPO DIPARTIMENTO

**Vista** la richiesta presentata dall'ing. **Bellanti Maria Cristina**, con studio tecnico in Niscemi (CL) via Samperi n.c. 4, nella qualità di C.T.U. incaricato dal Tribunale di Caltagirone nella procedura esecutiva immobiliare n°132/12, registrata in data **12/08/2014** al n°**011918/2281** di questo protocollo, tendente ad ottenere il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile sito nel Comune di Palagonia e riportato in catasto al foglio **all. A** particella **1222**

**Visto** l'estratto di mappa catastale allegato alla superiore istanza;

**Visto** il D. Dir. **569/D.R.U. del 16/05/2003**, con cui è stato approvato il **P.R.G.**;

**Visto** il Decreto del Presidente della Regione n°**538 del 20/09/2006**, pubblicato sulla G.U.R.S. n° 51 del 03/11/2006 - (P.A.I.);

**Visto** il D.D.G. n° **464/D.R.U. del 11/06/2009**, con cui è stata approvata la rielaborazione delle aree esterne al perimetro urbano;

**Vista** la delibera del C.C. n°231 del 03/07/2014;

**Vista** la ricevuta di versamento di € 50,00 effettuato in data 04/08/2014 vcyf 0333;

### CERTIFICA

Che il suddetto immobile è destinato a **zona "A" = Centro storico – ambientale** e rientra entro il limite della **bassa suscettività all'urbanizzazione** (urbanizzazione sconsigliabile).

Che quanto sopra dichiarato risulta meglio evidenziato negli allegati n° **1**; n°**2** contenenti i dati catastali del terreno, la **tavola previsioni di piano** e la **tavola della suscettività all'urbanizzazione** che uniti alla presente ne costituiscono parte integrante.

Si **rilascia** il presente a richiesta dell'interessato da servire per gli usi consentiti dalla Legge.

Palagonia, li **04/09/2014**

Il Coll. Amministrativo  
(Sig. Maria Landro)



IL CAPO DIPARTIMENTO  
(Dott. Arch. Saverio Sinatra)

PER RICEVUTA  
(Il proprietario o suo incaricato)

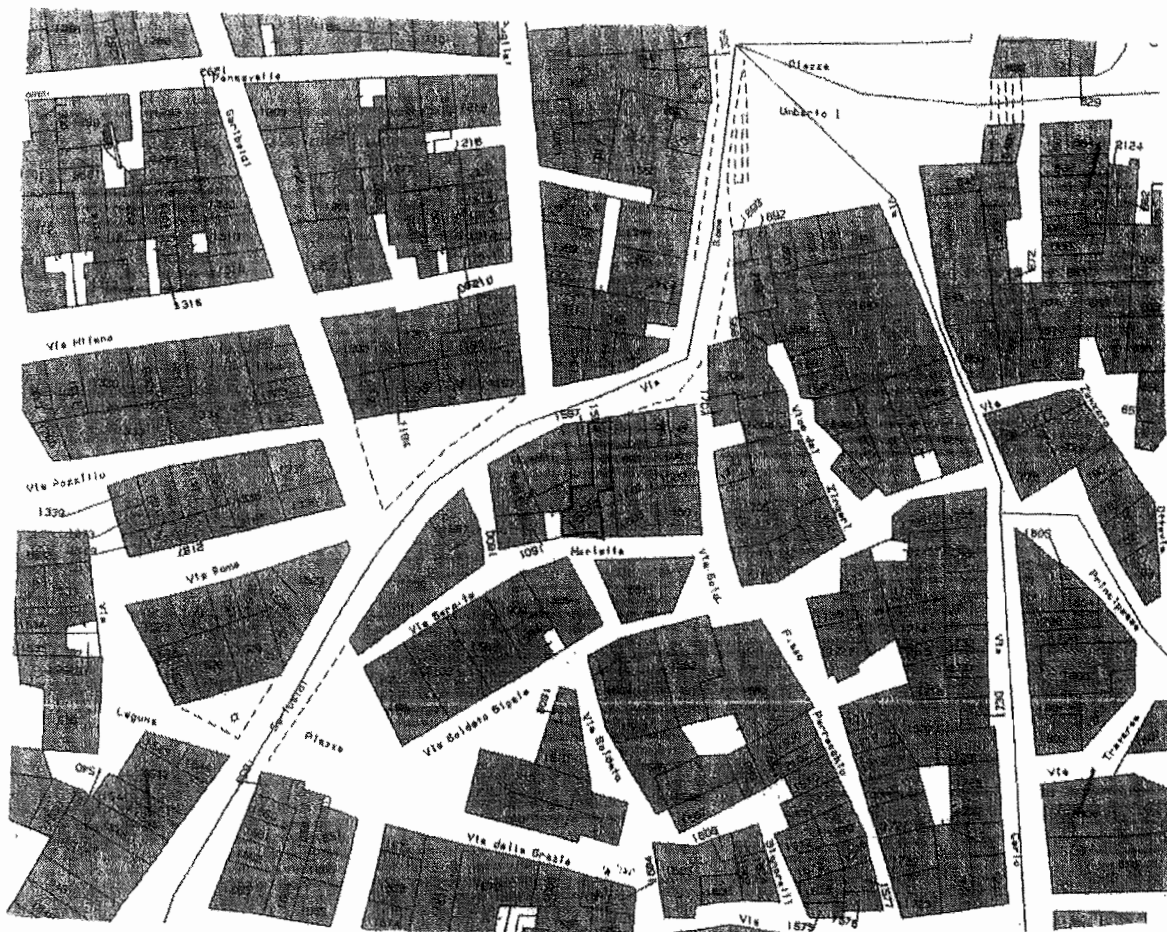


# CITTA' DI PALAGONIA

Provincia di Catania

IV DIPARTIMENTO  
Settore Urbanistico

Allegato n°1 al certificato n° 011918/2881 \*\*\*\*\*  
Estratto mappa catastale del foglio **1339** all. A particella **1339/133** \*\*\*\*\*  
Scala 1:1.000



Palagonia, Li 04/09/2014

Il Coll. Amministrativo  
(Sig.ra Maria Landro)



IL CAPO DIPARTIMENTO  
(Dott. Arch. Saverio Sinatra)



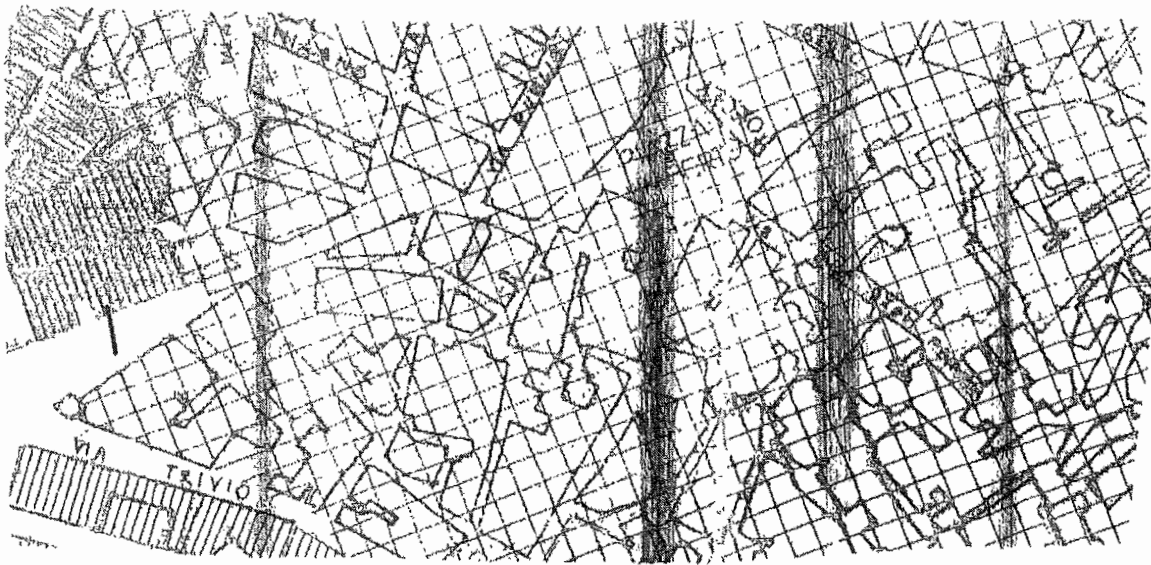
# CITTA' DI PALAGONIA

Provincia di Catania

IV DIPARTIMENTO  
Settore Urbanistico

Allegato n°2 al certificato n° 011918/2881 \*\*\*\*\*

Estratto planimetrico della tavola previsioni di piano del P.R.G., in scala 1:2.000, modificata ed integrata con le prescrizioni di cui al D.Dir 569/D.R.U. del 16-05-2003:



Estratto planimetrico della tavola della suscettività all'urbanizzazione, in scala 1:2.000, allegata al D.D.G. n°464/D.R.U. del 11/06/2009:



Palagonia, Li 04/09/2014

Il Coll. Amministrativo  
(Sig.ra Maria Landro)



IL CAPO DIPARTIMENTO  
(Dott. Arch. Saverio Sinatra)

**CERTIFICATO DI ESEGUITA DICHIARAZIONE  
E DI PAGAMENTO D'IMPOSTA**

PAG. 1 DI 1

DIREZIONE PROVINCIALE DI CATANIA - UFF. TERRIT. CALTAGIRONE (TXJ)

A richiesta == D'UFFICIO  
ed agli effetti dell'art. 48 del D. Lgs. 31 ottobre 1990, n. 346, in materia di successioni e dell'art. 65 del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, in materia di registro; visto il predetto D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131;

Il sottoscritto certifica

CHE CON LA DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE DI  
[REDACTED] FRANCESCA DECEDUTA IL 22/01/1983  
NATA A PALAGONIA (CT) [REDACTED] (M[REDACTED]53U)  
PRESENTATA IL 20/01/2006 E REGISTRATA AL NUM. 51 VOLUME 784,  
SONO STATI DICHIARATI I SEGUENTI CESPITI EREDITARI  
(VALORI IMPONIBILI ESPRESSI IN EURO):  
1) IMMOBILE  
"PROPRIETA" PER UN VALORE DI [REDACTED]  
ABITAZIONE POPOLARE SITO IN [REDACTED] (CT)  
[REDACTED]  
CENSITO AL N.C.E.U., FOGLIO 0 [REDACTED] PART. [REDACTED] SUB. [REDACTED]  
VANI 2,5  
ABITAZIONE POPOLARE SITO IN PALAGONIA (CT)  
CENSITO AL N.C.E.U., FOGLIO 0023 PART. 01598 SUB. [REDACTED]

CERTIFICA ALTRESI' CHE I BENI ELENCATI DEL SUDETTO SONO DEVOLUTI  
PER DISPOSTO DI LEGGE NEL MODO SEGUENTE:  
QUOTA EREDE O LEGATARIO  
1/ 1 [REDACTED] MARIA  
NATA A [REDACTED] (CT) IL [REDACTED] (M[REDACTED]53U)

ULTERIORI INFORMAZIONI:  
[REDACTED] FIGLIA

CERTIFICA INOLTRE CHE LA RELATIVA IMPOSTA IN EURO 199,30  
E' STATA PAGATA CON:

VERSAMENTO IN AUTOLIQUIDAZIONE DEL 09/01/2006 EURO 429,48

DATA  
29/10/2014

IL DIRETTORE PROVINCIALE  
CAGGEGI LAURA



*Filippo Napolitano*

# Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 27/07/2014

Data: 27/07/2014 - Ora: 16.00.15

Segue

Visura n.: T6926 Pag: 1

Dati della richiesta	MOSCHETTO DARIO EUGENIO Terreni e Fabbricati siti nel comune di <del>XXXXXXXXXX</del> (Codice: G253) Provincia di CATANIA
Soggetto individuato	<del>MOSCHETTO DARIO EUGENIO</del> nato a <del>CATANZARRO</del> C.F.: <del>MSXXXXXXXXXX</del>

## 1. Unità Immobiliari site nel Comune di ~~MOSCHETTO~~ (Codice G253) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1				2			A/3	2	3 vani	Euro 123,95 L. 240.000	<del>XXXXXXXXXX</del> Dati derivanti da piano: 1: Impianto meccanografico del 30/06/1987	
2				7			A/3	2	2,5 vani	Euro 103,29	<del>XXXXXXXXXX</del> piano: 2: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/09/2006 n. 13418 .1/2006 in atti dal 01/09/2006 (protocollo n. CT0206375) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione Notifica

Immobile 2: Annotazione: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)

Notifica: CT0229365/2006

Totale: vani 5,5 Rendita: Euro 227,24

Alu G



Ufficio Provinciale di Catania - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 27/07/2014 - Ora: 16.00.15 Fine  
Visura n.: T6926 Pag: 2

## Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 27/07/2014

**Intestazione degli immobili indicati al n. 1**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	<p>ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/05/2006 Nota presentata con Modello Unico n. 20304.1/2006 in atti dal 23/05/2006 Repertorio n. : 18244 Rogante: N. 1/1 in regime di separazione dei beni</p> <p>REGISTRATO IN A. Sede: CATANIA. Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA</p>		

Unità immobiliari n. 2

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



All. C-bis

N=6400



Ufficio Provinciale di Catania - Territorio Servizi Catastali - Direttore ING UGI VALENTI

E=4700

I Particella 1595

Comune **Catania**  
Foglio 23 All. A

Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice 267 000 x 189 000 metri

27 Lug 2014 15:58  
Prot n T6872/2014

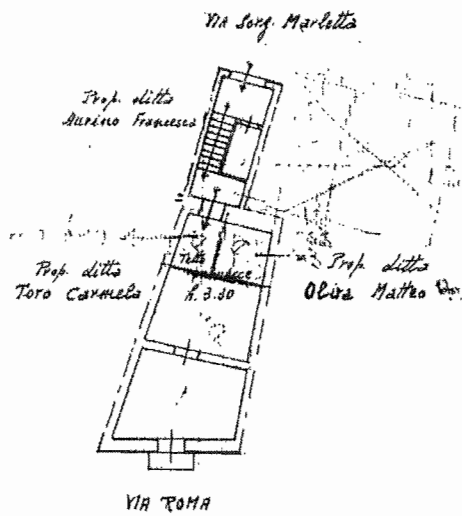
All. 6 ter



**MINISTERO DELLE FINANZE**  
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**CERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**  
(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939 - XVII 1652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° **19330210**  
 Comune ~~\_\_\_\_\_~~ Ditta ~~\_\_\_\_\_~~  
 Via ~~\_\_\_\_\_~~

In Segnare: cognome, nome, paternità del solo primo intestatario

CERTAMENTO GENERALE DELLA  
 PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA  
(R.D.L. 13 aprile 1939 - XVII, n. 652)  
 COMUNE \_\_\_\_\_  
 di \_\_\_\_\_  
 Talloncino di riscontro  
 DELLA  
**SCHEDA NUMERO**  
**19330210**



**1739508**  


**ORIENTAMENTO**



SCALA di 1:200

Compilata da  
*Ing. Antonio Russo*  
(Titolo nome e cognome tecnico)  
 Iscritto all'Albo degli *Ingegneri*  
 della Provincia di *Catania*

Data *16-3-94* Firma *Ing. Russo*

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/09/2014 - Comune di ~~\_\_\_\_\_~~ (G253) - Foglio: 23 - Particella: 1595 - Subalterno: 2

10 metri

Ultima planimetria in atti

Alu. u-ter

Data: 08/09/2014 - n. T97036 - Richiedente: BLLMCR80R53B428P

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Catania

Dichiarazione protocollata n. CT0307883 del 01/12/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di [redacted]

[redacted] Marletta

civ. 13

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: [redacted]

Particella: [redacted]

Subalterno: 7

Compilata da:

Fagone Sebastiano

Iscritto all'albo:  
Geometri

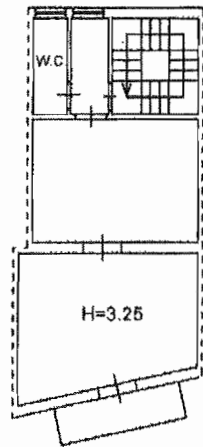
Prov. Catania

N. 1523

Scheda n. 1

Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/09/2014 - Comune di [redacted] - Foglio: 23 - Particella: 1595 - Subalterno: 7



PIANO SECONDO

10 metri

Ultima planimetria in atti

Data: 08/09/2014 - n. T97036 - Richiedente: BLLMCR80R53B428P

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T60459 del 22/10/2014

per dati anagrafici

Motivazione CTU\_proc. esec. 132/12

Richiedente BLLMCR per conto di BLLMCR80R53B428P

**Dati della richiesta**

Cognome: ██████████  
Nome: DARIO EUGENIO  
Sesso: Maschio  
Luogo di Nascita: CATANIA (CT)  
Data di Nascita: 18/10/1981  
Tipo di formalità: Tutte  
Ulteriori restrizioni: Nessuna

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal -/-/1977 al 21/10/2014

ATTENZIONE: presenza nel periodo -/-/1977 - 01/10/1990 di formalità non validate dall'ufficio

Per verificare i dettagli richiedere lo "Stato dell'automazione"

**Elenco omonimi**

1. MOSCHETTO DARIO EUGENIO  
Luogo di nascita CATANIA (CT)  
Data di nascita 18/10/1981 Sesso M Codice fiscale ██████████

\* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

**Volumi repertori**

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

**Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente il soggetto richiesto**

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/05/2006 - Registro Particolare 20304 Registro Generale 34471  
Pubblico ufficiale M██████████ Repertorio 18244/6079 del 19/05/2006  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in R██████████  
SOGGETTO ACQUIRENTE  
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE CONTRO del 22/05/2006 - Registro Particolare 10245 Registro Generale 34472  
Pubblico ufficiale M██████████ Repertorio 18245/6080 del 19/05/2006  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Immobili siti in R██████████  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico

---

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T60459 del 22/10/2014

per dati anagrafici

Motivazione CTU\_proc. esec. 132/12

Richiedente BLLMCR per conto di BLLMCR80R53B428P

---

**Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente il  
soggetto richiesto**

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 05/07/2012 - Registro Particolare 27736 Registro Generale 33959  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI CALTAGIRONE Repertorio 338/2012 del 05/06/2012  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in PALAGONIA(CT)  
Nota disponibile in formato elettronico

REPERTORIO N.18244 -----

RACCOLTA N.6079 -----

----- COMRAVENDITA -----

----- REPUBBLICA ITALIANA -----

L'anno duemilasei, il giorno diciannove del mese di maggio, ---  
----- 19/05/2006 -----

In Palagonia, nei locali del Banco di Sicilia Spa siti in via  
Vitt. Emanuele n.86, innanzi a me Angioletta Musumeci, Notaio  
in Palagonia, iscritto al collegio Notarile di Caltagirone, --

----- SONO PRESENTI -----

- [redacted] nata a Palagonia il [redacted] gennaio  
[redacted], residente a Palagonia in via  
Serg. Marletta n.13, codice fiscale [redacted], la  
quale dichiara di essere nubile; -----

- Meschitto Pasquale [redacted], nato a Catania il [redacted] ottobre  
[redacted], residente a Palagonia in via Bologna  
n.81, codice fiscale [redacted], il quale dichiara di  
essere coniugato in regime di separazione dei beni. -----

Detti componenti della cui identità personale io Notaio sono  
certo, mi richiedono di ricevere quest'atto, con il quale  
convengono e stipulano quanto segue: -----

----- Art.1 Consenso ed immobile -----

La signora [redacted] vende al signor [redacted]  
[redacted] che acquista, la piena proprietà del seguente  
immobile in comune di Palagonia e precisamente: -----

- Casa per civile abitazione costituente unica unità  
immobiliare sita in comune di Palagonia in via Sergente  
Marletta n.13/15 composta da tre vani a primo piano e da  
due vani ed accessorio a secondo piano, confinante con la  
detta via, con [redacted] con proprietà [redacted] con proprietà  
[redacted] e con [redacted] soprastante a casa di [redacted]  
[redacted] -----

Censita al catasto urbano del comune di Palagonia in ditta  
alla venditrice al foglio 23 particelle: -----

- 1595 sub. 2, - 1598 sub. 2, via Sergente Marletta n.13,  
piano 1, categoria A/3, classe 2, vani 3, R.C. Euro 123,95. ---
- 1595 sub. 7, - 1598 sub. 4, via Sergente Marletta n.13,  
piano 2, categoria A/4, classe 2, vani 2,5, sup. cat. mq.61,  
R.C. Euro 59,39. -----

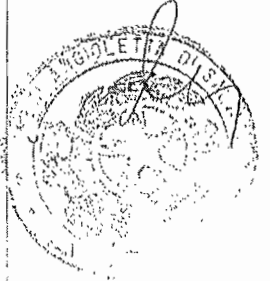
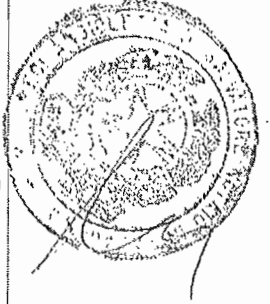
----- Art.2 precisazioni e riserve -----

Quanto oggetto della vendita viene trasferito nello stato di  
fatto in cui si trova ben noto ed accettato dalla/parte  
acquirente, con le inerenti accessioni e pertinenze, servitù  
attive e passive in atto esistenti per stato dei luoghi e  
titoli derivativi ed in particolare con la proporzionale  
comproprietà dei corpi comuni come per legge o destinazione  
datane dal costruttore: -----

----- Art.3 Garanzie e provenienza -----

La parte venditrice garantisce la piena proprietà e  
disponibilità di quanto in oggetto per essere alla stessa

Reg. a Caltagirone  
19-05-2006  
n. 1027  
Euro /



pervenuto per successione di Moschetto Francesca deceduta il 22 gennaio 1983 giusta denunce n.54 volume 486 e n.51 volume 784 entrambe presentate presso l'Ufficio Registro Successioni di Caltagirone. -----

Ne garantisce altresì la libertà da pesi, condizioni, iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, diritti reali o personali comunque spettanti a terzi. -----

----- Art.4 Prezzo -----

Il prezzo della presente compravendita è stato tra le parti convenuto ed accettato a corpo in complessivi Euro 70.000,00 (settantamila virgola zero zero), somma che la parte venditrice dichiara di avere prima d'ora ricevuto dalla parte acquirente onde rilascia alla stessa ampia e finale quietanza liberatoria di pieno saldo con espressa rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale. -----

Ai sensi dell'art.1 comma 497 legge 23 dicembre 2005 n.266 (legge finanziaria 2006) la parte acquirente richiede che la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale in relazione alla cessione di cui al presente atto, sia costituita dal valore degli immobili determinato ai sensi dell'art.52 commi 4 e 5, D.P.R. 26 aprile 1986 n.131, indipendentemente dal corrispettivo indicato. -----

A tal fine si precisa quanto segue: -----

a) che le parti del presente atto sono persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali; -----

b) che oggetto del presente atto sono immobili ad uso abitativo; -----

c) che il valore dei beni di cui alla lettera B determinato ai sensi dell'art.52 commi 4 e 5 DPR 26 aprile 1986 n.131 è pari ad Euro 23.100,00 (ventitremilacento virgola zero zero);

d) che pertanto, in relazione ai beni di cui alla lettera b), la base imponibile ai fini dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale è pari ad Euro 23.100,00 (ventitremilacento virgola zero zero). -----

----- Art.5 Possesso -----

Il possesso di quanto ceduto, a tutti gli effetti utili ed onerosi, passa oggi stesso alla parte acquirente. -----

----- Art.6 Dichiarazioni urbanistiche e fiscali -----

La parte venditrice a norma dell'art.40, secondo comma della legge 28 febbraio 1985, n.47, e successive modificazioni, e ai sensi e per gli effetti degli artt.47 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n.445, consapevole delle sanzioni penali previste per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate, dichiara che le opere relative a quanto oggetto del presente atto sono state iniziate in data anteriore all'1 settembre 1967 e che successivamente non sono state realizzate opere richiedenti provvedimenti autorizzativi. -----

La parte acquirente chiede che il presente trasferimento,

avendo ad oggetto una casa di abitazione non di lusso, sia assoggettato all'imposta di registro con l'aliquota agevolata del 3% ed alle imposte ipotecarie e catastali in misura fissa, ed a tal fine ai sensi del D.P.R. 455/2000 artt. 3 e 76 dichiara: -----

- di essere residente nel Comune ove è situato l'immobile acquistato; -----

- di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso ed abitazione di case nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile acquistato; -----

- di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata da lei stessa o dal coniuge con le agevolazioni per l'acquisto della prima casa previste dalla normativa vigente e da quella richiamata nella nota II bis all'articolo 1 della Tariffa allegata al D.P.R. 131/1986, che qui si intende riportata. ---

Le spese di quest'atto come per legge. -----

Dattiloscritto da persona di mia fiducia ed in parte da me scritto su due fogli per sei facciate, il presente atto è stato da me Notaio pubblicato mediante lettura datane alle parti, che lo approvano. -----

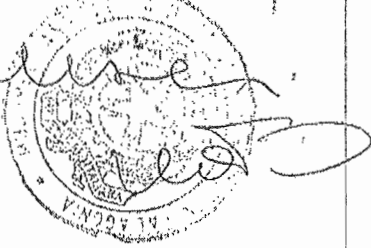
F.to: C. [redacted] -----

ANGIOLETTA MUSUMECI NOTAIO

Copia conforme all'originale -----

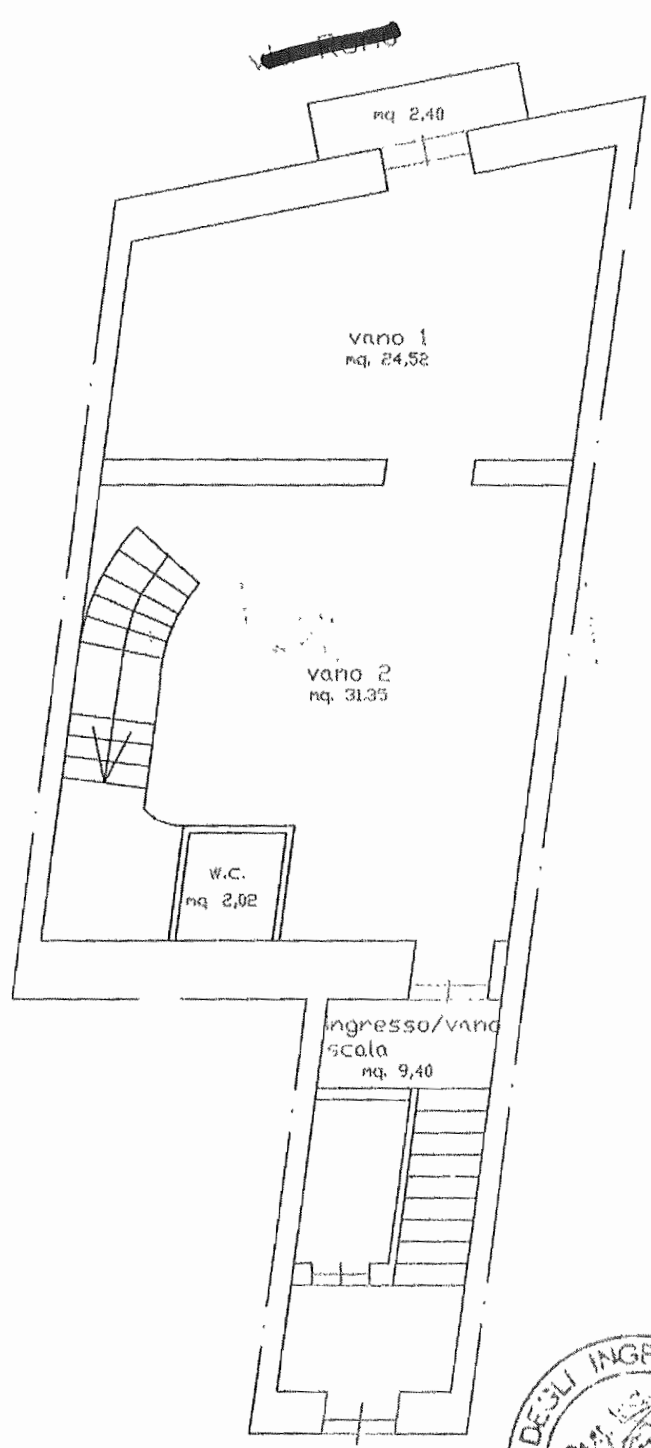
[redacted] li

28 OTT. 2014

*Angioletta Musumeci*  




Primo piano

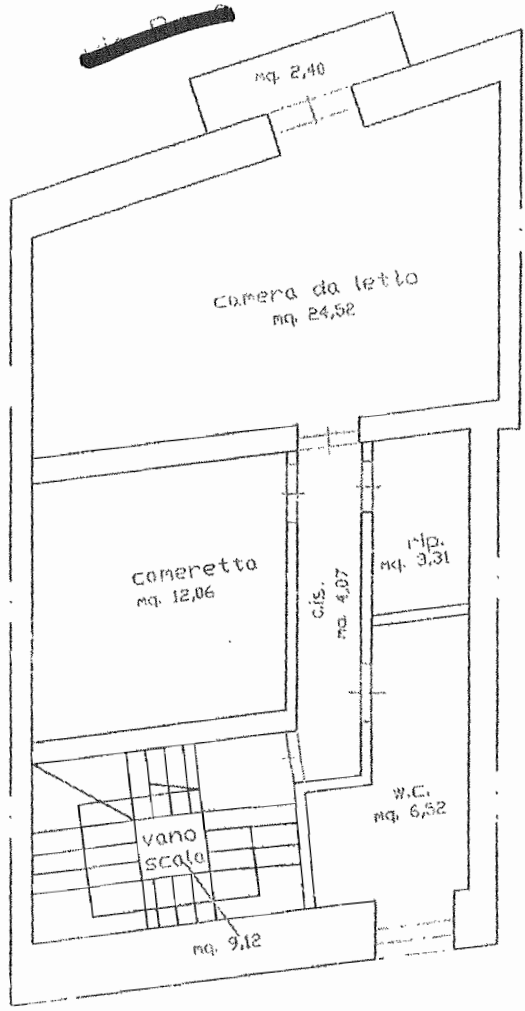


Via ~~Sanpaoletto Martini~~



2, r/o  
100

Secondo piano



CALCOLO DELLE SUPERFICI

ALL 7-bis

**PIANO PRIMO**

Superficie

utile	vano 1	24,52 mq
	vano 2	31,35 mq
	w.c.	<u>2,02 mq</u>
	<b>Totale superficie utile</b>	<b>57,89 mq</b>

Superficie

accessori

	pensilina	2,40 mq
	vano scala/ingresso	<u>9,4 mq</u>
	<b>Totale superficie accessori</b>	<b>11,80 mq</b>

**PIANO SECONDO**

Superficie

utile

	camera da letto	24,52 mq
	cameretta	12,06 mq
	w.c.	<u>6,52 mq</u>
	<b>Totale superficie utile</b>	<b>43,1 mq</b>

Superficie

accessori

	disimpegno	4,07 mq
	ripostiglio	3,31 mq
	pensilina	2,40 mq
	vano scala	<u>9,12 mq</u>
	<b>Totale superficie accessori</b>	<b>18,9 mq</b>

**Riepilogo S. U.**

	primo piano+secondo piano	100,99 mq		
	<b>sommano</b>	<b>100,99 mq</b>	<b>mq</b>	<b>100,99</b>

**Riepilogo S. N. R. (valutata al 50% per la stima)**

	primo piano+secondo piano	30,70 mq		
	<b>sommano mq</b>	<b>30,70</b>	<b>x</b>	<b>50%</b>
				<b>mq</b>
				<b>15,35</b>

**superficie commerciale**

	<b>Sommano complessivamente</b>	<b>mq</b>	<b>116,34</b>
--	---------------------------------	-----------	---------------

Niscemi, Il 31/10/2014

Il Tecnico

Ing. Maria Cristina Bellanti

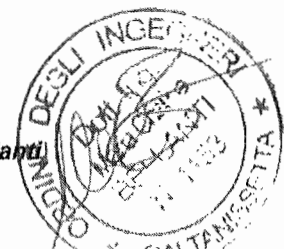




Foto n. 1 (esterno-~~via Sargento Malatesta~~)



Foto n. 2 (esterno-~~via Roma~~)

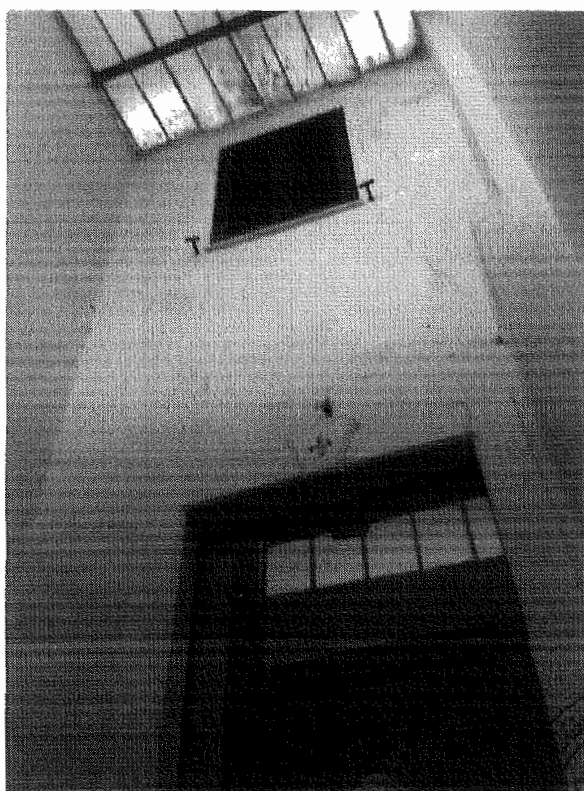


Foto n. 3 (ingresso-prim piano)

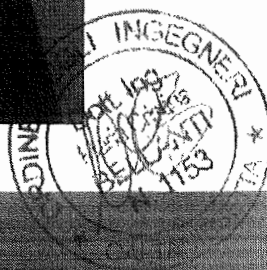


Foto n. 4 (vano a primo piano)

# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Edifici Residenziali

## 1. INFORMAZIONI GENERALI

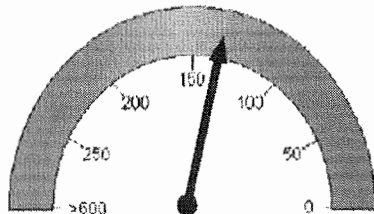
Codice Certificato	01/2014	Validita'	10 anni
Riferimenti catastali	fg. <del>1500-1500-0000-0000</del>		
Indirizzo edificio	<del>Via Sargento Marletta, 10 - Roma - Palagonia</del>		
Nuova costruzione	<input type="radio"/>	Passaggio di proprieta'	<input checked="" type="radio"/>
		Riqualificazione energetica	<input type="radio"/>
Proprieta'	<del>Maschitto, Dario Eugenio</del>	Telefono	
Indirizzo	<del>Via Sargento Marletta, 8 - Palagonia</del>	E-mail	

## 2. CLASSE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

Edificio di classe: G

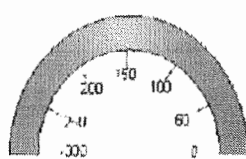
## 3. GRAFICO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALE E PARZIALI

**EMISSIONI DI CO2**  
10 kgCO2/m<sup>2</sup>anno

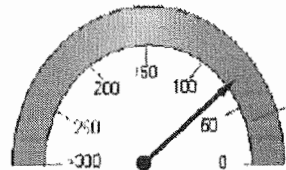


**PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE**  
130,1 kWh/m<sup>2</sup>anno

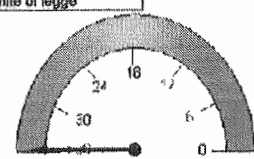
**PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE**  
kWh/m<sup>2</sup>anno



**PRESTAZIONE RAFFRESCAMENTO**  
kWh/m<sup>2</sup>anno



**PRESTAZIONE RISCALDAMENTO**  
70,1 kWh/m<sup>2</sup>anno



**PRESTAZIONE ACQUA CALDA**  
60 kWh/m<sup>2</sup>anno

<b>4. QUALITA' INVOLUCRO (Raffrescamento)</b>	I	II	III	IV	V
---	---	----	-----	----	---

<b>5. Metodologie di calcolo adottate</b>	DOCET
---	-------

## 6. RACCOMANDAZIONI

Interventi	Prestazione Energetica/Classe a valle del singolo intervento	Tempo di ritorno(anni)
1) 1)	; Classe	
2) 2)	; Classe	
3) 3)	; Classe	
4) 4)	; Classe	
5) 5)	; Classe	
<b>PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE</b>		<b>(&lt;10 anni)</b>
		<b>; Classe kWh/m<sup>2</sup> anno</b>

## 7. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

SERVIZI ENERGETICI INCLUSI NELLA CLASSIFICAZIONE	Riscaldamento	X	Raffrescamento	O	Acqua calda sanitaria	X
--	---------------	---	----------------	---	-----------------------	---

	13 < kWh/m <sup>2</sup> *anno
	17 < kWh/m <sup>2</sup> *anno
	24 < kWh/m <sup>2</sup> *anno
	33.9 < kWh/m <sup>2</sup> *anno
	40.9 < kWh/m <sup>2</sup> *anno
	51.9 < kWh/m <sup>2</sup> *anno
	69.9 < kWh/m <sup>2</sup> *anno
	69.9 ≥ kWh/m <sup>2</sup> *anno

Rif. legislativo = 33.9 kWh/m<sup>2</sup>\*anno

130.1 kWh/m<sup>2</sup>\*anno

## 8. DATI PRESTAZIONI ENERGETICHE PARZIALI

8.1 RAFFRESCAMENTO		8.2 RISCALDAMENTO		8.3 ACQUA CALDA SANITARIA	
Indice energia primaria (EPe)		Indice energia primaria (EPI)	70,1	Indice energia primaria (EPacs)	60
		Indice en. primaria limite di legge (d.lgs. 192/05)	15,9		
Indice involucro (EPe,invol)	13,3	Indice Involucro(EPI,invol)	27	Fonti rinnovabili	0
Rendimento impianto		Rendimento medio stagionale impianto (ηg)	0,39		
Fonti rinnovabili		Fonti rinnovabili	0		

**9. NOTE**

--

**10. EDIFICIO**

Tipologia edilizia	appartamento			Foto dell'edificio (non obbligatoria)
Tipologia costruttiva	muratura			
Anno di costruzione		Numero di appartamenti	1	
Volume lordo riscaldato V (m³)	588,16	Superficie utile m²	100	
Superficie disperdente S (m²)	117,6	Zona climatica/GG	C/1085	
Rapporto S/V	0,2	Destinazione d'uso	Residenziale	

**11. IMPIANTI**

Riscaldamento	Anno di installazione		Tipologia	
	Potenza nominale (kW)		Combustione	
Acqua calda sanitaria	Anno di installazione		Tipologia	Boiler elettrico
	Potenza nominale (kW)		Combustione	Energia elettrica
Fonti rinnovabili	Anno di installazione		Tipologia	
	Energia annuale prodotta (kWh/kWh)			

**12. PROGETTAZIONE**

<b>Progettista/ architettonico</b>			
Indirizzo		Telefono/e-mail	
<b>Progettista/ impianti</b>			
Indirizzo		Telefono/e-mail	

**13. COSTRUZIONE**

<b>Costruttore</b>			
Indirizzo		Telefono/e-mail	
<b>Direttore/i lavori</b>			
Indirizzo		Telefono/e-mail	



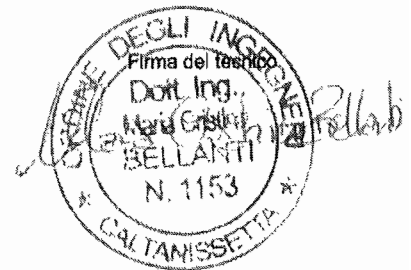
14. SOGGETTO CERTIFICATORE			
Ente/Organismo pubblico	Tecnico abilitato X	Energy Manager	Organismo / Societa'
Nome e cognome / Denominazione	Maria Cristina Bellanti - ingegnere		
Indirizzo	via Samperi, 4 - 93015 Niscemi	Telefono/e-mail	mc.bellanti@gmail.com
Titolo	ingegnere	Ordine/iscrizione	Ordine degli ingegneri di Caltanissetta n° 1153
Dichiarazione di indipendenza	Consapevole delle responsabilità assunte in relazione ai contenuti del presente attestato di certificazione energetica, ai sensi degli artt. 359, 481 del c.p., DICHIARO di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio, l'attività di soggetto certificatore per il sistema edificio/impianto di cui al punto 1 "informazioni generali" in quanto estraneo alle attività elencate al punto 2 comma 3 All. III del D.lgs. n° 115 del 30/05/2008 e s.m.i.		
Informazioni aggiuntive	Iscritto al n° 13922 dell'elenco regionale dei soggetti certificatori. Metodologie di calcolo conformi al D.L. 63/2013 e s.m.i.		

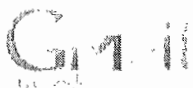
15. SOPRALLUOGHI
1) 28/07/2014
2)
3)

16. DATI DI INGRESSO	
Progetto energetico	<input type="radio"/>
Rilievo sull'edificio	<input checked="" type="radio"/>
Provenienza e responsabilità	Consulente tecnico d'ufficio-Tribunale di Caltagirone

17. SOFTWARE			
Denominazione	DOCET	Produttore	CNR-ITC ed ENEA
Metodologia di calcolo di riferimento nazionale DOCET, sulla base delle norme tecniche UNI TS 11300			

Data emissione  
31/10/2014





Cristina Bellanti <mc.bellanti@gmail.com>

---

**invio APE 01/2014\_iscr. 13922**

---


Cristina Bellanti <mc.bellanti@gmail.com>

01 novembre 2014 12:17

A: certificazione.energetica@regione.sicilia.it

Si trasmette in Allegato APE relativo all'immobile sito in P. [redacted] via [redacted] censito in catasto al fg. [redacted] p. [redacted], redatto dalla sottoscritta ing. Maria Cristina Bellanti iscritta all'elenco regionale dei soggetti certificatori al n° 13922.

Distinti saluti

 APE\_01-2014.pdf  
2364K

Da "Portale Energia Sicilia" <energia.sicilia@messaggipec.it>  
A "mariacristina.bellanti@ingpec.eu" <mariacristina.bellanti@ingpec.eu>  
Data sabato 1 novembre 2014 - 12:05

## Caricamento APE

---

Gentile Maria Cristina Bellanti, Le comunichiamo che alle ore 12:05 del 01 11 2014 si è conclusa la procedura di caricamento dell'APE nel Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana relativa all'immobile:

Provincia: ~~Catania~~  
Comune: ~~Palagonia~~  
Foglio: ~~23~~  
Particella: ~~1595, 1598~~  
Subalterno: ~~2774~~  
Tipologia: passaggio di proprietà  
ID: 190049

N.B. La presente e-mail è stata generata automaticamente. Pertanto eventuali risposte alla casella che la trasmette non potranno essere prese in considerazione.

Cordiali saluti.  
Dipartimento Energia della Regione Siciliana – Catasto Energetico Fabbricati

Le informazioni contenute nella presente e-mail e nei documenti eventualmente allegati sono confidenziali e sono comunque riservate al destinatario delle stesse. La loro diffusione, distribuzione e/o copia da parte di terzi è proibita e può costituire violazione della normativa che tutela il diritto alla privacy. Se avete ricevuto questa comunicazione per errore, Vi preghiamo di informare immediatamente il mittente del messaggio e di distruggere questa e-mail.

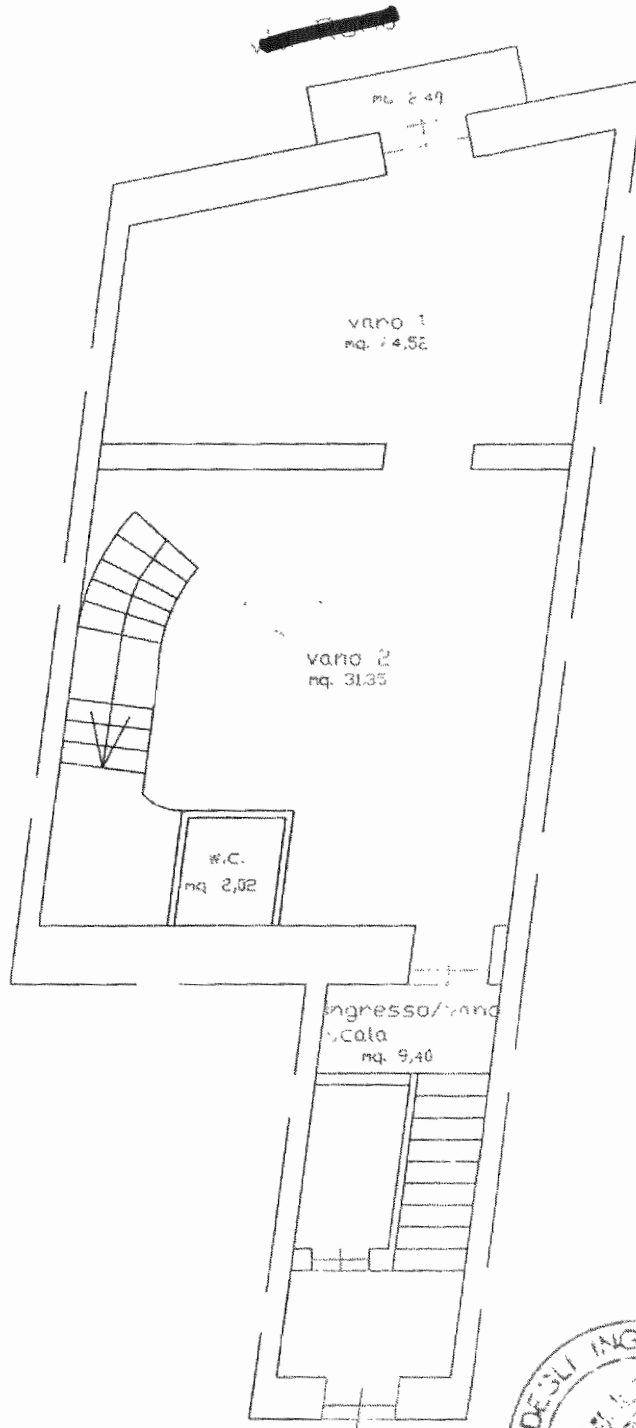




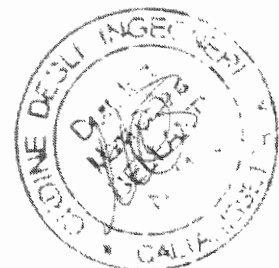




vano 1



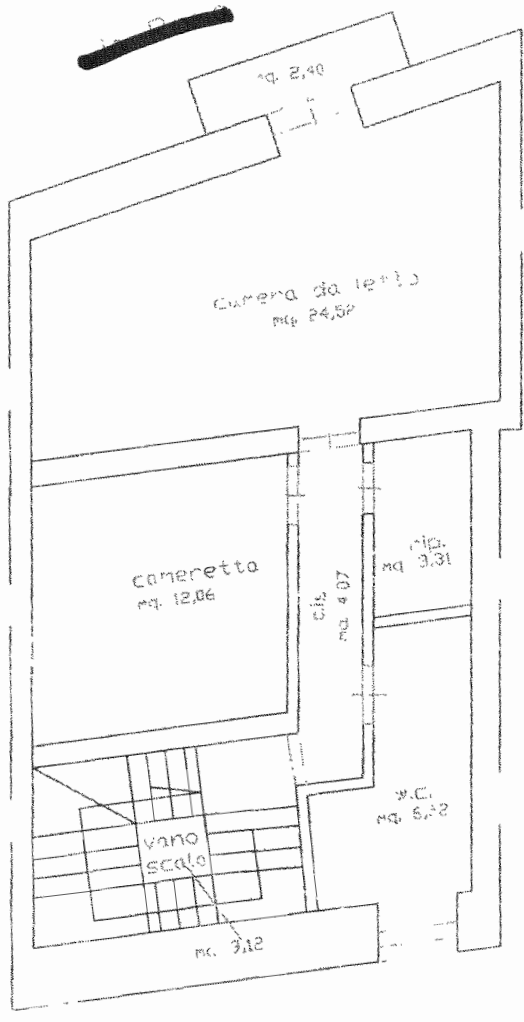
via ~~San~~ ~~Matteo~~





ALL 7

100  
100  
piano piano





TRIBUNALE DI CALTAGIRONE  
Sezione Esecuzioni

Proc. esecutiva immobiliare n. 132/2017 R.G. Es.  
Promossa da UNICREDIT S.p.A  
nei confronti di ROSCHETTO DARIO + 1 - FALGIUOLO MARVA

VERBALE DI CONFERIMENTO DI INCARICO DI STIMA

L'anno 2017, addì 3 del mese di LUGLIO, alle ore 10:30, nel Tribunale di Caltagirone, viale Autonomia, e davanti al giudice dell'esecuzione, NOT. FRANCESCA, a seguito di decreto in data 5/4/17, emesso nella procedura sopra indicata, compare, l'esperto ING. MARIA CRISTINA BILANTI.

- Il giudice dell'esecuzione sottopone all'esperto i seguenti quesiti:

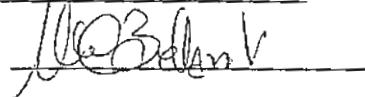
- a) identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b) verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;
- c) accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;
- d) precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;
- e) accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
- f) accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; e lenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g) indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- h) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;
- i) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;
- j) evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero

di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, archeologici, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);

- k) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;
- l) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;
- m) alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- n) accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
- o) accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 L. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;
- p) verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;

- **Il giudice dell'esecuzione**, fatte le debite ammonizioni, invita l'esperto ad espletare l'incarico conferitogli prestando il giuramento di rito e lo stesso vi adempie pronunciando la formula: "Giuro di bene e fedelmente adempiere le funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere al giudice la verità".

Firma dell'esperto anche per accusare ricevuta del MOD. A e del MOD. A1



- **Il giudice dell'esecuzione**, inoltre;

- autorizza l'esperto ad accedere agli uffici pubblici per richiedere copia degli atti esistenti, ad effettuare accertamenti in loco, ad avvalersi, ove necessario, del mezzo proprio, con esonero della P.A. da qualsiasi responsabilità, nonché, ove strettamente necessario, di ausiliario il cui rimborso sarà subordinato alla produzione di idonea documentazione e controllo della congruità degli importi richiesti;
- fissa il termine di giorni 120,00 da oggi per il deposito della relazione scritta;
- dispone in suo favore acconto di € 500,00, che pone a carico della parte procedente, da corrispondersi non oltre l'inizio delle operazioni peritali; autorizza il ritiro dei fascicoli;
- invita, inoltre, l'esperto a redigere la relazione di stima a norma dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. e ad adempiere puntualmente e tempestivamente ai compiti ivi indicati (compreso l'invio di una copia a ciascuno dei creditori precedenti e intervenuti e al debitore, anche se non costituito), nonché a depositare in cancelleria, l'originale ed una copia su supporto cartaceo nonché due copie su supporto digitale aventi le caratteristiche di cui alle allegate "indicazioni" che consentano, in caso di vendita, del/i bene/i, la pubblicazione su *internet* della relazione e degli allegati alla stregua dell'art. 490 c.p.c. come di recente novellato.

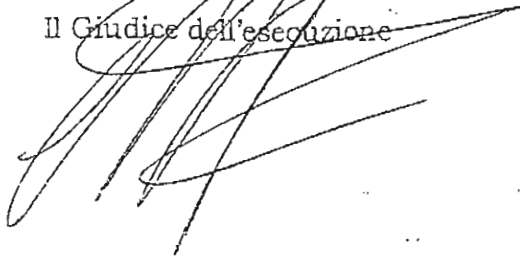
- **Il giudice dell'esecuzione**, infine,

- dà atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della

riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice;  
• dà atto, altresì che le operazioni iniziano oggi contestualmente con l'esame degli atti e che esse proseguiranno come da successivo avviso che l'esperto comunicherà alle parti.

Caltagirone, 3/7/2014

Il Giudice dell'esecuzione



ef-  
el-  
cui  
on-

da

isp.  
cati  
de-  
una  
isti-  
i, la  
p.c.

della

**TRIBUNALE DI CALTAGIRONE**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Proc. Esec. Immobiliare n. 132/2012 R.G. Es.**

promossa da **Unicredit S.p.A.** (istituto erogante il mutuo fondiario) Rappresentato e difeso dall'Avv. Vittorino Lo Giudice.

nei confronti di **Moschetto Dario Eugenio**, nato a Catania il 18/10/1981 (debitore esecutato e terzo datore di ipoteca) e **Malgioglio Concetta**, nata a Catania il 03/09/1981 (debitore esecutato).

