

# STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA

dott. ing. Sebastiano Quartarone

via Settefarine, 33 - 93012, Gela (CL)

Tel: 0933907812 / 3333168348

e-mail:sebastiano.quartarone@ingpec.eu

**Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione  
del Tribunale di Gela  
dott.ssa Patrizia Castellano**

Oggetto: Esecuzione Immobiliare RG N° **31/2022**, promossa da **Guber Banca**  
**S.p.A. c/** [REDACTED]

## **Premessa**

Nell'esecuzione immobiliare in oggetto il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Gela dott.ssa Patrizia Castellano all'udienza del 03/05/2023 ha disposto la nomina del sottoscritto dott. ing. Sebastiano Quartarone, con studio in Gela nella via Settefarine n° 33, ed iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Caltanissetta al n° 627, a consulente tecnico.

Il sottoscritto prestava il giuramento di rito e gli veniva affidato il seguente incarico:

- 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; 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;*



- b) *accerti l'esatta provenienza dei beni, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;*
- c) *precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;*
- d) *accerti se i beni 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;*
- e) *accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*
- f) *indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione di beni prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*
- g) *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, quantificandone 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;*
- h) *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;*



- i) *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 dei vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici, etc.);*
- j) *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;*
- k) *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;*
- l) *allegghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazione" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*
- m) *accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutata, 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;*
- n) *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 modifiche, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;*

*o) 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;*

*p) accerti, altresì il CTU, se gli immobili siano in regola sotto il profilo energetico, determinando la relativa classe di riferimento.*

### **RISPOSTE AI QUESITI**

Dopo aver analizzato la documentazione allegata agli atti di causa il sottoscritto in data 05/06/2023 ha aperto le operazioni peritali con un sopralluogo sul bene pignorato. Alle operazioni hanno preso parte: [REDACTED] madre dell'attuale esecutata e [REDACTED] in qualità di custode. Durante il sopralluogo si è visionato lo stato del bene verificandone la conformità con la documentazione catastale ed eseguendo contestualmente il rilievo fotografico. Le risultanze delle operazioni sono state annotate nell'allegato verbale. La convocazione al sopralluogo è avvenuta per il tramite del custode del bene [REDACTED]

Dalla lettura degli atti di causa risulta pignorato il seguente immobile:

- 1) Unità immobiliare posta al 2° piano di un fabbricato sito in Gela (CL) con ingresso dalla via Vincenzo Monti n. 9 distinto al N.C.E.U. del Comune di Gela al foglio 177 particella 115 sub 6;

Di seguito si risponderà ai quesiti posti dal sig. Giudice.

**1) Unità immobiliare ad uso civile abitazione al 2° piano di un fabbricato sito in Gela (CL) con ingresso dalla via Vincenzo Monti n. 9.**



**Dati catastali:** NCEU del Comune di Gela - foglio 177, part.IIa 115, sub 6, cat. A/3, classe 2, Consistenza 5 vani, Rendita € 255,65.

**a) Descrizione dell'immobile** – Il bene è un'abitazione di tipo popolare posta al 2° piano di un fabbricato civile con accesso ubicato sulla via Vincenzo Monti n. 9, è composto da 5 vani con accessioni e pertinenze legittime. Il piano è raggiungibile attraverso il vano scala comune. Il fabbricato è ubicato in zona semicentrale nelle immediate vicinanze del corso Salvatore Aldisio in prossimità del cimitero monumentale.

Detta unità immobiliare presenta una superficie lorda complessiva di mq. 101,00 ed un'altezza utile di m. 3,05, confina a nord con via Monti, ad est con via Giarabub, a Sud con via Berchet ed ad ovest con vano scala condominiale (vedere fotografie nn. 1, 2, 3 e 4). Esternamente il fabbricato è rifinito con intonaco civile per esterni non di recente fattura, la struttura del fabbricato è in muratura portante, si presenta in buone condizioni e non si sono notate, nel corso del sopralluogo, lesioni o dissesti nei paramenti murari. All'interno si distinguono i seguenti ambienti: soggiorno salotto; cucina; due camere da letto ed un bagno. Gli interni risultano rifiniti in ogni loro parte, con la pavimentazione in ceramica, pareti e soffitti trattati con intonaco civile per interni e tinteggiate con idropittura. Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato di colore bianco con avvolgibili in materiale plastico i vetri sono del tipo semplice, mentre le porte interne sono in legno del tipo tamburato. Nel soffitto del soggiorno sono presenti delle screpolature della tinteggiature presumibilmente causate da infiltrazioni di acqua provenienti dal sovrastante lastrico solare (vedere fotografia n. 9). Gli impianti elettrico, idrico e di scarico sono posti in opera sottotraccia ed allacciati alla rete pubblica. Non è presente alcun impianto di riscaldamento. (vedere documentazione fotografica).

**b) Proprietà del bene** – Il bene risulta di esclusiva proprietà per la quota di possesso pari a 1/1 della signora:

- [redacted] nata [redacted] C.F. [redacted].

**c) Provenienza del bene** – Il bene è pervenuto all'odierna esecutata per la piena proprietà in virtù dell'Atto di compravendita del 24/04/2018, a Rogito del Notaio [redacted] di Riesi ai nn. 19496/12169 di repertorio Trascritto a Caltanissetta in data 30/04/2018 ai n. 4103/3508 da potere di [redacted] la nata a [redacted] lo [redacted] C.F. [redacted]

Alla sig.ra [redacted] il bene era pervenuto in forza dell'Atto di Compravendita a Rogito Notaio [redacted] dello 04/11/2016 n. 105305/8038 Trascritto a Caltanissetta lo 08/11/2016 ai nn. 10231/8461 da potere di [redacted] nata [redacted] C.F. [redacted]

[redacted] il bene era pervenuto in virtù dell'atto di compravendita a Rogito Notaio [redacted] di Licata (AG) del 3/10/2012 nn. 104914/17990 Trascritto a Caltanissetta il 23/10/2012 ai nn. 11738/9858 da potere di [redacted] nato [redacted] C.F. [redacted];

Al signor [redacted] il bene è pervenuto, in forza dell'atto di cessione in proprietà di alloggio economico e popolare del 30/04/1984 nn. 5526/2872 di rep. a rogito del Notaio [redacted] di Gela (CL) trascritto a Caltanissetta ai nn. 5137/4473; dall'atto di divisione del 29/12/1997 al n. 11615 di rep. [redacted]



██████████ i Gela (CL), trascritto a Caltanissetta il 21/01/1998 ai nn. 438/372; per effetto della morte della ██████████ deceduta in dat ██████████ si verificava il ricongiungimento alla proprietà del diritto di usufrutto alla medesima spettante, in quanto, per il bene acquistato con atto di cessione di alloggio economico e popolare, la sig.ra ██████████ nata ██████████ ██████████ C.F. ██████████ si era riservato il diritto di usufrutto ed il sig ██████████ diritto di nuda proprietà.

**d) Verifica della completezza della documentazione in atti** – La documentazione prodotta in atti integrata con quella reperita dallo scrivente presso l’Agenzia del Territorio di Caltanissetta, permettono il completo espletamento dell’accertamento.

**e) Verifica accatastamento** – Il bene è regolarmente accatastato. La planimetria catastale riporta le consistenze riscontrate sui luoghi ed è conforme allo stato dei luoghi ad eccezione di qualche piccola difformità sicuramente sanabile ed aggiornabile catastalmente. La destinazione d’uso è civile abitazione.

**f) Elenco iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli** – Come si evince dalla dichiarazione notarile ex 567 c.p.c. allegata, sul bene, nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni contro:

- **ipoteca volontaria a garanzia di Mutuo fondiario**, iscritta il 30/04/2018 ai nn. 4104/325 per la somma complessiva di € 97.500 di cui € 65.000 in linea capitale, a favore di CheBanca! S.p.A. con sede in Milano viale Bodio n. 37 ██████████ contro ██████████ nata ██████████ C.F. ██████████ gravante per il diritto di esclusiva e piena proprietà sul bene censito in Catasto Comune di Gela - foglio 177, part.IIa 115, sub 6 a garanzia del Mutuo fondiario del 24/04/2018 n. 19497/12170 di repertorio Notaio ██████████ di Riesi (CL).
- **pignoramento immobiliare** del Tribunale di Gela del 11/07/2022 Rep. 577 trascritto il 05/08/2022 Reg. part. 7460 e Reg. Gen. 8666, a favore di Guber Banca S.p.A. con sede in Brescia via Corfù n. 102 C. F. 03140600176 nella qualità di procuratrice generale di CheBanca! S.p.A. con sede in Milano viale Bodio n. 37 C. F. ██████████ contro ██████████ nata ██████████ ██████████ C.F. ██████████, gravante gravante per il diritto di esclusiva e piena proprietà sul bene censito in Catasto Comune di Gela - foglio 177, part.IIa 115, sub 6.

**g) Destinazione urbanistica del bene** – Il bene da periziare è un fabbricato quindi non necessita di certificato di destinazione urbanistica.

**h) Conformità urbanistica del bene** – Il bene oggetto di causa, ricade in area destinata “**Percorsi e spazi pedonali**”, normata dall’art. 17 delle Norme Tecniche di attuazione del vigente PRG che prevede: “..... Le aree individuate dal PRG come percorsi e spazi pedonali, sono dichiarate aree di pubblica utilità ai sensi della normativa vigente, e sono soggette ad esproprio; gli edifici esistenti sono oggetto di demolizione. ....” .

Dalla consultazione del titolo di provenienza si evince che, “Il fabbricato è stato realizzato dall’Istituto Autonomo Case Popolari (IACP) e venne iniziato ed ultimato in data anteriore il 1° settembre 1967, la parte venditrice dichiarava inoltre che l’immobile



de quo non era stato oggetto di provvedimenti sanzionatori e che successivamente a tale data sull'immobile non erano state realizzate opere che richiedessero licenze o autorizzazioni per le quali scaturissero provvedimenti sanzionatori;. Inoltre, dalle ricerche effettuate dallo scrivente CTU, presso l'archivio della Ripartizione Urbanistica del Comune di Gela, si è constatato che non risultano rilasciati Titoli abilitativi riguardanti il bene in questione. La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi ad eccezione di lievi modifiche interne, che possono essere sanate amministrativamente attraverso l'istituto della CILA in sanatoria con un costo complessivo (oblazione, diritti di segreteria, aggiornamento catastale e competenze tecniche) di € 2.500,00 oltre oneri fiscali.

**i) Notizie sull'occupazione, locazione o affitto del bene** – al momento del sopralluogo si è constatato che il bene non è abitato né concesso in locazione e risulta nel pieno possesso [REDACTED]).

**j) Elementi utili per la vendita del bene** – Per le operazioni di vendita il bene può essere così indicato: **“Unità immobiliare a civile abitazione al secondo piano di un edificio sito in Gela con portone di ingresso ubicato su via Vincenzo Monti n.9; con accessioni e pertinenze legittime”**.

**k) Valutazione del bene** – Il valore di mercato dell'intero bene è di **Euro 70.000,00 (Euro settantamila/00)**.

Il bene sopra elencato è stato valutato con il metodo sintetico-comparativo che tiene conto dei prezzi praticati in libere contrattazioni di immobili simili che sono stati oggetto di compravendita. Per fare ciò si è proceduto ad un'indagine di mercato presso operatori economici del settore e studi tecnici, tenendo in considerazione i dati forniti dalla Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Si è tenuto conto in generale della tipologia dell'immobile, della sua ubicazione, del tipo di utilizzo, dell'anno di costruzione, delle rifiniture, degli impianti e dello stato di conservazione sia degli interni che del prospetto esterno. Questi fattori sono stati determinanti per la individuazione del più probabile valore di mercato.

**l) Vendita in unico lotto** – La vendita è in unico lotto così descritta “Piena proprietà di una Unità immobiliare di tipo economica al secondo piano di un fabbricato, sito in Gela nella via Monti civico n. 9, con accessioni e pertinenze legittime. In Catasto il bene è censito nel Comune di Gela al foglio 177 part.IIa 115 sub 6” Valore del bene a base d'asta € 70.000,00

**m) Allegati fotografici e planimetrici** – In allegato alla presente fotografie dell'immobile; planimetria catastale dell'immobile ed estratto di mappa catastale.

**n) Quota di possesso del bene** – Il bene risulta di proprietà per la quota di 1/1 della signor [REDACTED] a nata [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED].

**o) Eventuale pagamento dell'IVA** – Il trasferimento del bene non è soggetto al pagamento dell'IVA in quanto la proprietà è in capo a persone fisiche.



**p) Verifica correttezza dati** – Dalla lettura del verbale di pignoramento immobiliare del del 11/07/2022 Rep. 577 successivamente trascritto il 05/08/2022 Reg. part. 7460 e Reg. Gen. 8666, si evince che il pignoramento ha colpito il bene di proprietà, all'epoca dell'iscrizione dell'ipoteca, di ██████████ nata ██████████ ██████████ C.F. ██████████ per la quota di possesso pari a 1/1.

**q) Dichiarazione sulla certificazione energetica** – Avendo riscontrato delle incongruenze nell'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) emessa il 30/01/2015 ed allegata all'atto di vendita del Notaio dott. ██████████ lo scrivente sulla scorta delle caratteristiche costruttive dell'immobile, ha elaborato una nuova Attestazione di Prestazione Energetica (APE) depositandola presso il portale della Regione Sicilia "APE SICILIA" al N° **20230705-085007-30728**, del **05/07/2023** da cui è emerso che la classe energetica dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura è la "E".

Avendo cercato di bene adempiere alle richieste del sig. Giudice il sottoscritto consegna la presente relazione. In allegato:

- verbale di sopralluogo;
- visura storica, estratto del foglio di mappa e planimetria catastale dei beni;
- attestato di prestazione energetica (APE) del bene;
- documentazione fotografica;

Gela li, 05/07/2023

**IL C.T.U.**  
**dott. ing. Sebastiano Quartarone**





## VERBALE DI SOPRALLUOGO

L'anno duemilaventitre il giorno 05 del mese di GIUGNO

alle ore 15:30, il sottoscritto dott. ing. Sebastiano Quartarone,

in riferimento all'incarico di Consulente Tecnico D'Ufficio

conferitomi in data 03/05/2023 dal Sig. Giudice dell'Esecuzione

del Tribunale di Gela dott.ssa Patrizia Castellano nell'

Esecuzione Immobiliare RG N° 31/2022, promossa da Guber

Banca S.p.A. c/ Di Dio Rossana, si è recato in Gela nella via

Vincenzo Monti n. 9, ove ricade il bene oggetto di causa distinto

in catasto fabbricati al foglio 177 part. 115 sub 6, per effettuare

un sopralluogo conoscitivo. Oltre al sottoscritto CTU sono

intervenuti sigg.: Torbbi Maria (moglia dello sgr. Di Dio Rossana)

e l'ouv. Maria Cristina Costa

nella qualità di custode del bene. La

signe Torbbi concede al CTU l'accesso

al bene. Vengono visitati i luoghi e confrontati

il bene stato con le planimetrie catastali;

per verificare lo confronto, contestual-

mente viene eseguito il rilievo fotografico.

Su esplicita sollecitazione del CTU circa

l'occupazione dell'immobile la signe

Torbbi dichiara che il bene è libero

e non occupato da terzi. Alle ore 15:30



ultimati le operazioni di sopralluogo  
~~tempo~~ viene chiuso il presente verbale.  
L.C.S

Luca Mura

Aut. Provinciale Spe  
Seberio M



## Catasto fabbricati

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/05/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

### Informazioni riportate negli atti del catasto al 20/05/2023

**Dati identificativi:** Comune di **GELA (D960) (CL)**

Foglio **177** Particella **115** Subalterno **6**

### Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **GELA (D960) (CL)**

Foglio **177** Particella **115**

### Classamento:

Rendita: **Euro 255,65**

Categoria **A/3<sup>a</sup>**, Classe **2**, Consistenza **5 vani**

Foglio **177** Particella **115** Subalterno **6**

**Indirizzo:** VIA VINCENZO MONTI n. 9 Piano 2

**Dati di superficie:** Totale: **101 m<sup>2</sup>** Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: **101 m<sup>2</sup>**

### > Intestati catastali

> 1 [REDACTED]

nata [REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/1

### > Dati identificativi

 dall'impianto

Impianto meccanografico del 30/06/1987

**Immobile attuale**

Comune di **GELA (D960) (CL)**


Foglio **177** Particella **115** Subalterno **6**




## > Indirizzo


 **dall'impianto** Impianto meccanografico del 30/06/1987  
**Immobile attuale**  
Comune di **GELA (D960) (CL)**  
Foglio **177** Particella **115** Subalterno **6**  
VIA VINCENZO MONTI n. 9 Piano 2  
Partita: **19456**

## > Dati di classamento

 **dall'impianto al 01/01/1992** Impianto meccanografico del 30/06/1987  
**Immobile attuale**  
Comune di **GELA (D960) (CL)**  
Foglio **177** Particella **115** Subalterno **6**  
Rendita: **Lire 1.080**  
Categoria **A/3<sup>ce</sup>**, Classe **2**, Consistenza **5,0 vani**  
Partita: **19456**

 **dal 01/01/1992 al 01/01/1994** Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992  
**Immobile attuale**  
Comune di **GELA (D960) (CL)**  
Foglio **177** Particella **115** Subalterno **6**  
Rendita: **Lire 575.000**  
Categoria **A/3<sup>ce</sup>**, Classe **2**, Consistenza **5,0 vani**  
Partita: **19456**

 **dal 01/01/1994 al 13/08/2002** Variazione del quadro tariffario del 01/01/1994  
**Immobile attuale**  
Comune di **GELA (D960) (CL)**  
Foglio **177** Particella **115** Subalterno **6**  
Rendita: **Euro 284,05**  
Rendita: **Lire 550.000**  
Categoria **A/3<sup>ce</sup>**, Classe **2**, Consistenza **5,0 vani**  
Partita: **19456**

 **dal 13/08/2002 al 08/08/2012** Variazione del quadro tariffario del 13/08/2002  
**Immobile attuale**  
Comune di **GELA (D960) (CL)**  
Foglio **177** Particella **115** Subalterno **6**  
Rendita: **Euro 255,65**  
Categoria **A/3<sup>ce</sup>**, Classe **2**, Consistenza **5,0 vani**  
Partita: **1014613**





📅 dal 08/08/2012 al 20/11/2012

**Immobile attuale**

Comune di **GELA (D960) (CL)**

Foglio **177** Particella **115** Subalterno **6**

Rendita: **Euro 255,65**

Categoria **A/3<sup>o</sup>**, Classe **2**, Consistenza **5,0 vani**

VARIAZIONE del 08/08/2012 Pratica n. CL0079340 in atti dal 08/08/2012 RETTIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 9193.1/2012)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

📅 dal 20/11/2012

**Immobile attuale**

Comune di **GELA (D960) (CL)**

Foglio **177** Particella **115** Subalterno **6**

Rendita: **Euro 255,65**

Categoria **A/3<sup>o</sup>**, Classe **2**, Consistenza **5,0 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/11/2012 Pratica n. CL0115322 in atti dal 20/11/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 21233.1/2012)

Annotazioni: classamento e rendita validati

---

> **Dati di superficie**

📅 dal 09/11/2015

**Immobile attuale**

Comune di **GELA (D960) (CL)**

Foglio **177** Particella **115** Subalterno **6**

Totale: **101 m<sup>2</sup>**

Totale escluse aree scoperte : **101 m<sup>2</sup>**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 08/08/2012, prot. n. CL0079340

---

> **Altre variazioni**

📅 dal 29/12/1997 al 08/08/2012

**Immobile attuale**

Comune di **GELA (D960) (CL)**

Foglio **177** Particella **115** Subalterno **6**

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/12/1997 in atti dal 05/11/1998 DIVISIONE (n. 355.1/1998)

Annotazioni: passaggi intermedi da esaminare

---

> **Storia degli intestati dell'immobile**

**Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di GELA (D960)(CL) Foglio 177 Particella 115 Sub. 6**

➤ 

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

📅 dall'impianto al 29/12/1997  
Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 1)

➤ 2. 



📅 dall'impianto al 29/12/1997  
Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 1)

➤ 3. [REDACTED]

📅 dall'impianto al 29/12/1997  
Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 1)

➤ 4. [REDACTED]  
nato a [REDACTED]

📅 dall'impianto al 29/12/1997  
Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 1)

➤ [REDACTED]

📅 dal 29/12/1997 al 17/03/2005  
Diritto di: Usufrutto per 1000/1000 (deriva dall'atto 2)

➤ 2. [REDACTED]

📅 dal 29/12/1997 al 17/03/2005  
Diritto di: Nuda proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 2)

➤ [REDACTED]

📅 dal 17/03/2005 al 03/10/2012  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 3)

➤ [REDACTED]

📅 dal 03/10/2012 al 04/11/2016  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 4)

➤ [REDACTED]

📅 dal 04/11/2016 al 24/04/2018  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 5)

➤ [REDACTED]

📅 dal 24/04/2018  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 6)

2. Atto del 29/12/1997 Pubblico ufficiale FRANCONI CHIARA SI Sede GELA (CL) Repertorio n. 11615 - DIVISIONE Voltura n. 355.1/1998 in atti dal 05/11/1998

3. RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 17/03/2005 - CERTIFICATO DI MORTE Voltura n. 7023.1/2005 - Pratica n. CL0063816 in atti dal 30/09/2005

4. Atto del 03/10/2012 Pubblico ufficiale COMPARATO ANGELO Sede LICATA (AG) Repertorio n. 104914 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 9858.1/2012 Reparto PI di CALTANISSETTA in atti dal 23/10/2012

5. Atto del 04/11/2016 Pubblico ufficiale VITALE NICOLO' Sede CANICATTI' (AG) Repertorio n. 105305 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 8461.1/2016 Reparto PI di CALTANISSETTA in atti dal 08/11/2016

6. Atto del 24/04/2018 Pubblico ufficiale BARTOLI ANDREA Sede RIESI (CL) Repertorio n. 19496 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3508.1/2018 Reparto PI di CALTANISSETTA in atti dal 30/04/2018

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 1,350



---

*Legenda*

- a) A/3: Abitazioni di tipo economico
- b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
- c) A/3: Abitazioni di tipo economico



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

Dichiarazione protocollo n. CL0079340 del 08/08/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Gela

Via Vincenzo Monti

civ. 9

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 177

Particella: 115

Subalterno: 6

Compilata da:  
Giocolano Santo

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Caltanissetta

N. 894

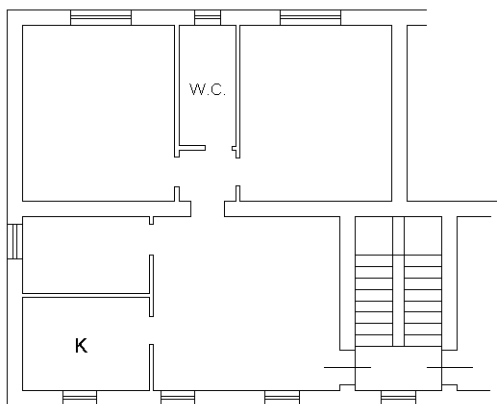
Scheda n. 1

Scala 1:200

# Piano Secondo

H=3.05

I.A.C.P.



Altra U.I.

Via Monti



Ultima planimetria in atti







20-Mag-2023 8:47:29  
 Scala originale: 1:1000  
 Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri  
 Protocollo pratica T20440/2023

N=38300

E=40600

1 Particella: 115



Foto n° 1 – Unità immobiliare al 2° piano del fabbricato sito in Gela nella via Monti 3. In Catasto al foglio 177 part.Illa 115 sub 6; Portone d'ingresso al fabbricato su via Monti.



Foto n° 2 – Unità immobiliare al 2° piano del fabbricato sito in Gela nella via Monti 3. In Catasto al foglio 177 part.Illa 115 sub 6; Prospetto su via Monti







Foto n° 3 – Unità immobiliare al 2° piano del fabbricato sito in Gela nella via Monti 3. In Catasto al foglio 177 part.IIa 115 sub 6; Prospetto su via Berchet



Foto n° 4 – Unità immobiliare al 2° piano del fabbricato sito in Gela nella via Monti 3. In Catasto al foglio 177 part.IIa 115 sub 6; Prospetto su via Giarabub





Foto n° 5 - Unità immobiliare al 2° piano del fabbricato sito in Gela nella via Monti 3. In Catasto al foglio 177 part.IIa 115 sub 6; Vano scala.



Foto n° 6 - Unità immobiliare al 2° piano del fabbricato sito in Gela nella via Monti 3. In Catasto al foglio 177 part.IIa 115 sub 6; Vano scala.





Foto n° 7 - Unità immobiliare al 2° piano del fabbricato sito in Gela nella via Monti 3. In Catasto al foglio 177 part.lla 115 sub 6; Porta d'ingresso all'unità immobiliare.



Foto n° 8 - Unità immobiliare al 2° piano del fabbricato sito in Gela nella via Monti 3. In Catasto al foglio 177 part.lla 115 sub 6; Soggiorno







Foto n° 9 – Unità immobiliare al 2° piano del fabbricato sito in Gela nella via Monti 3. In Catasto al foglio 177 part.IIa 115 sub 6; Soggiorno, screpolature della tinteggiatura dovute ad infiltrazioni d'acqua provenienti dal lastrico solare.



Foto n° 10 – Unità immobiliare al 2° piano del fabbricato sito in Gela nella via Monti 3. In Catasto al foglio 177 part.IIa 115 sub 6; Soggiorno





Foto n° 11 – Unità immobiliare al 2° piano del fabbricato sito in Gela nella via Monti 3. In Catasto al foglio 177 part.IIa 115 sub 6; Cucina



Foto n° 12 – Unità immobiliare al 2° piano del fabbricato sito in Gela nella via Monti 3. In Catasto al foglio 177 part.IIa 115 sub 6; Cucina





Foto n° 13 – Unità immobiliare al 2° piano del fabbricato sito in Gela nella via Monti 3. In Catasto al foglio 177 part.IIa 115 sub 6; Camera sud-ovest.



Foto n° 14 – Unità immobiliare al 2° piano del fabbricato sito in Gela nella via Monti 3. In Catasto al foglio 177 part.IIa 115 sub 6; Camera sud-est.







Foto n° 15 - Unità immobiliare al 2° piano del fabbricato sito in Gela nella via Monti 3. In Catasto al foglio 177 part.IIa 115 sub 6; Servizio igienico.

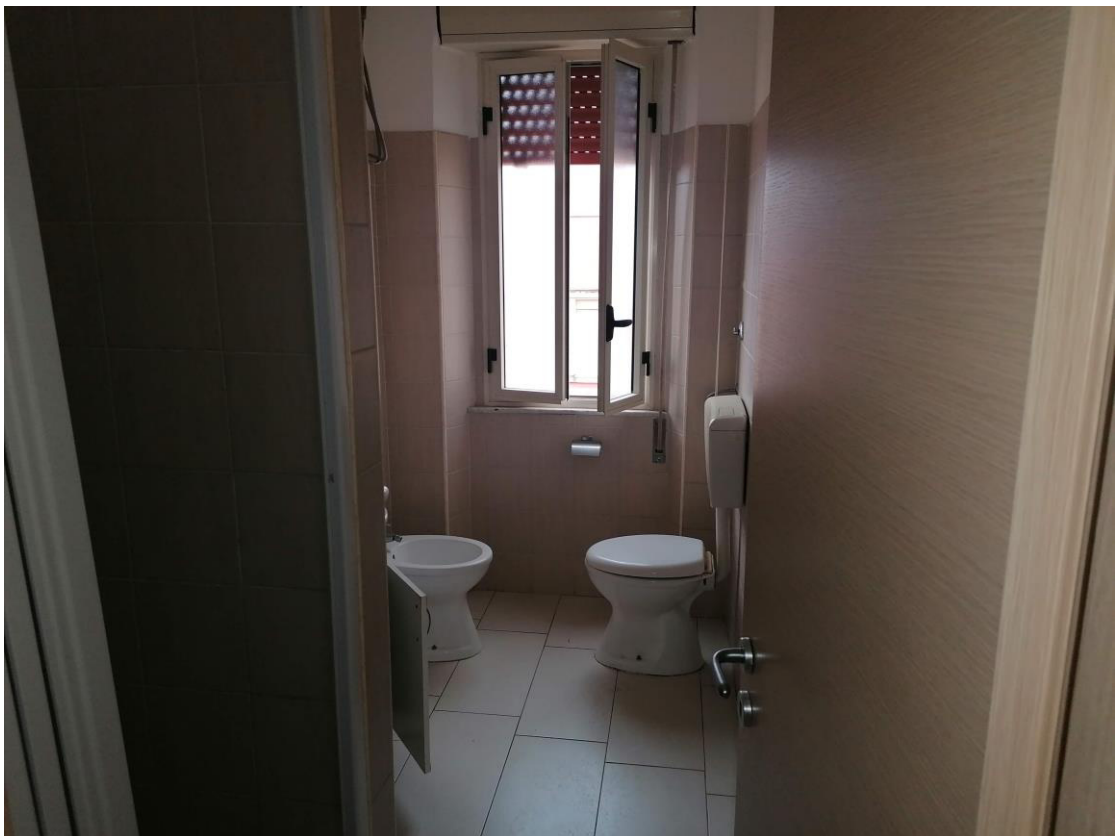


Foto n° 16 - Unità immobiliare al 2° piano del fabbricato sito in Gela nella via Monti 3. In Catasto al foglio 177 part.IIa 115 sub 6; Servizio igienico.





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20230705-085007-30728 VALIDO FINO AL: 05/07/2033



## DATI GENERALI

### Destinazione d'uso

- Residenziale  
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93:

E1(1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo

### Oggetto dell'attestato

- Intero edificio  
 Unità immobiliare  
 Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 6

- Nuova costruzione  
 Passaggio di proprietà  
 Locazione  
 Ristrutturazione importante  
 Riqualificazione energetica  
 Altro:

### Dati identificativi



Regione : **Sicilia**  
 Comune : **Gela (CL)**  
**Cod.Istat: 085007**  
 Indirizzo : **via Monti9**  
**CAP 93012**  
 Piano : 2 - Interno :  
 Coord. GIS : **Lat : 37.070702 ; Long : 14.236802**

Zona climatica : **B**  
 Anno di costruzione : **1960**  
 Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>) : **101,00**  
 Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>) : **0,00**  
 Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>) : **382,55**  
 Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>) : **0,00**

Comune catastale				Gela				Sezione		Foglio		177		Particella		115	
Subalterni	da	6	a	6	da	a		da	a		da	a					
Altri subalterni																	

### Servizi energetici presenti

- Climatizzazione invernale  
 Climatizzazione estiva  
 Ventilazione meccanica  
 Prod. acqua calda sanitaria  
 Illuminazione  
 Trasporto di persone o cose

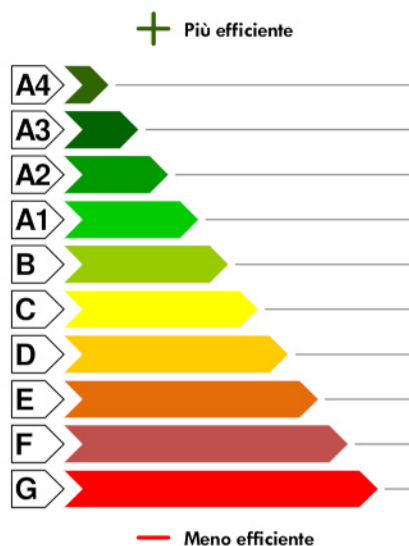
## PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

### Prestazione energetica del fabbricato



### Prestazione energetica globale



EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO

**CLASSE ENERGETICA E**

EP<sub>gl,nren</sub>  
**89,96**  
kWh/m<sup>2</sup> anno

### Riferimenti

Gli immobili simili a questo avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

**C (50,21)**

Se esistenti:

**E (89,97)**



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20230705-085007-30728 VALIDO FINO AL: 05/07/2033



## PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

### Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi annui di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	1.399,00 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile $EP_{gl,nren}$ kWh/m <sup>2</sup> anno 89,96
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	640,00 Sm <sup>3</sup>	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		Indice della prestazione energetica rinnovabile $EP_{gl,ren}$ kWh/m <sup>2</sup> anno 6,51
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		Emissioni di CO <sub>2</sub> kg/m <sup>2</sup> anno 18,96
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro (specificare)		

## RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

### RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica Raggiungibile con l'intervento ( $EP_{gl,nren}$ kWh/m <sup>2</sup> anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN3		NO	7,43	D (64,04)	D 64,04 (kWh/m <sup>2</sup> anno)



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20230705-085007-30728 VALIDO FINO AL: 05/07/2033



## ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0,00 kWh/anno	Vettore energetico:	Energia elettrica
-------------------	---------------	---------------------	-------------------

## ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V – Volume riscaldato	382,55	m <sup>3</sup>
S – Superficie disperdente	248,81	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V	0,650	
EP <sub>H,nd</sub>	46,37	kWh/m <sup>2</sup> anno
A <sub>sol,est</sub> /A <sub>sup utile</sub>	0,0264	-
Y <sub>IE</sub>	0,2443	W/m <sup>2</sup> K

## DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	SIMULATO IN QUANTO ASSENTE					0,73 $\eta_H$	0,00	62,95
Climatizzazione estiva								
Produzione acqua calda sanitaria	Riscaldamento elettrico	2018		Energia Elettrica	1,00	0,35 $\eta_w$	6,51	27,01
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								







# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20230705-085007-30728 VALIDO FINO AL: 05/07/2033



## INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

## SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
<b>Nome e Cognome / Denominazione</b>	SEBASTIANO QUARTARONE	
<b>Indirizzo</b>	VIA SETTEFARINE N.33	
<b>E-mail</b>	seb.quartarone@fiscali.it	
<b>Telefono</b>	3333168348	
<b>Titolo</b>	INGEGNERE	
<b>Ordine/iscrizione</b>	Ordine Ingegneri Prov di Caltanissetta al n. 627	
<b>Dichiarazione di indipendenza</b>	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale, DICHIARA di aver svolto con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore del sistema edificio impianto oggetto del presente attestato e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75.	
<b>Informazioni aggiuntive</b>	Iscritto nell'elenco dei certificatori Regione Sicilia al n. 1052	

## SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

È stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE	SI
---	----

## SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	SI

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L 63/2013.



Data di emissione: 05/07/2023

Firma e timbro del tecnico o firma digitale \_\_\_\_\_





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20230705-085007-30728 VALIDO FINO AL: 05/07/2033



## LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag.2).

### PRIMA PAGINA

**Informazioni generali:** tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

**Prestazione energetica globale (EPgl,nren):** fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

**Prestazione energetica del fabbricato:** indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

**Edificio a energia quasi zero:** edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

**Riferimenti:** raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

### SECONDA PAGINA

**Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati:** la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

**Raccomandazioni:** di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIVALUTAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN 1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN 2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN 3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN 4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN 5	ALTRI IMPIANTI
REN 6	FONTI RINNOVABILI

### TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.





## VERBALE DI SOPRALLUOGO

L'anno duemilaventitre il giorno 05 del mese di GIUGNO  
alle ore 15:05, il sottoscritto dott. ing. Sebastiano Quartarone,  
in riferimento all'incarico di Consulente Tecnico D'Ufficio  
conferitomi in data 03/05/2023 dal Sig. Giudice dell'Esecuzione  
del Tribunale di Gela dott.ssa Patrizia Castellano nell'  
Esecuzione Immobiliare RG N° 31/2022, promossa da Guber  
Banca S.p.A. c/ [redacted], si è recato in Gela nella via  
Vincenzo Monti n. 9, ove ricade il bene oggetto di causa distinto  
in catasto fabbricati al foglio 177 part. 115 sub 6, per effettuare  
un sopralluogo conoscitivo. Oltre al sottoscritto CTU sono  
intervenuti sigg. [redacted] (consore della sig. [redacted])

[redacted] e l'ovv. Mariacristina Costa  
nelle qualità di custode del bene. La  
sign. [redacted] concede al CTU l'accesso  
al bene. Vengono visitati i luoghi e confrontati  
il loro stato con la planimetria esistente,  
per verificare lo confronto; contestual-  
mente viene eseguito il rilievo fotografico.  
Su esplicito sollecito del CTU circa  
l'occupazione dell'immobile la sign. [redacted]  
Tozzi dichiara che il bene è libero  
e non occupato da terzi. Alle ore 15:30

ultimato le operazioni di sopralluogo  
~~per~~ viene chiesto il presente verbale.  
L.C.S

~~Aut. Provinciale~~ C/te  
Seberio L