

**Dott. ing. Davide Gaetano Giugno**

via Arturo Vella n.22 - 95041 - Caltagirone (CT)  
tel. 328.0243069 - e.mail pec: davidegaetano.giugno@ingpec.eu

---

Albo Ingegneri Provincia di Catania: A5191  
Ruolo Nazionale Periti Assicurativi: P000005213

## **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**TRIBUNALE DI CALTAGIRONE**

**dott.ssa DANIELA ANGELOZZI**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N.50/2018**




**INDICE**

<b>1</b>		<b>Premessa</b>	pag. 3
<b>2</b>		<b>Operazioni peritali</b>	pag. 8
	2.1	<i>Svolgimento</i>	
	2.2	<i>Verbale di sopralluogo</i>	
	2.3	<i>Raccomandata</i>	
<b>3</b>		<b>Risposta ai quesiti preliminari</b>	pag. 13
<b>4</b>		<b>Risposta al quesito n.1</b>	pag. 20
		<i>Individuazione del bene</i>	
		<i>Immagini fotografiche del bene (esterno)</i>	
		<i>Planimetria catastale</i>	
		<i>Visura castale</i>	
<b>5</b>		<b>Risposta al quesito n.2</b>	pag. 27
	5.1	<i>Descrizione del bene pignorato</i>	
	5.2	<i>Descrizione immobile n.1 - (appartamento)</i>	
	5.3	<i>Immagini fotografiche immobile n.1</i>	
	5.4	<i>Descrizione immobile n.2 - (locale garage)</i>	
	5.3	<i>Immagini fotografiche immobile n.2</i>	
<b>6</b>		<b>Risposta al quesito n.3 e n.4</b>	pag. 44
<b>7</b>		<b>Risposta al quesito n.5</b>	pag. 45
<b>8</b>		<b>Risposta al quesito n.6</b>	pag. 46
<b>9</b>		<b>Risposta al quesito n.7</b>	pag. 48
<b>10</b>		<b>Risposta al quesito n.8</b>	pag. 49
<b>11</b>		<b>Risposta al quesito n.9</b>	pag. 67
<b>12</b>		<b>Risposta al quesito n.10</b>	pag. 71
<b>13</b>		<b>Risposta al quesito n.11</b>	pag. 72
<b>14</b>		<b>Risposta al quesito n.12</b>	pag. 73
<b>14</b>		<b>Risposta al quesito n.13</b>	pag. 73
<b>15</b>		<b>Risposta al quesito n.15 - certificazione energetica</b>	pag. 74
<b>16</b>		<b>Quadro riassuntivo</b>	pag. 79



## **1. PREMESSA**

In data 09-01-2019, il sottoscritto *dott. ing. Davide Gaetano Giugno*, con studio sito in Caltagirone, via Arturo Vella n. 22, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al N.A5191, al Ruolo Nazionale dei Periti Assicurativi al N.5898 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Caltagirone, veniva nominato dal Giudice del Tribunale di Caltagirone, *dott.ssa Daniela Angelozzi*, Consulente Tecnico d'Ufficio per l'esecuzione immobiliare n° 50/2018, **promossa da: DoBANK S.p.a, contro:**



Prestato il giuramento di rito, giorno 09-01-2019, veniva conferito il seguente incarico:

Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.

In particolare, l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;
- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

**Nel primo caso** (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

**Nel secondo caso** (certificazione notarile sostitutiva):

- L'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.
- In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione



delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

- In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Laddove l'esperto non possa procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta dal creditore, l'esperto lo segnalerà tempestivamente al giudice indicando la documentazione mancante al [redacted] edente.

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

1. all'esatta identificazione ed individuazione dei beni oggetto de pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali.
2. ad una descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero *nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino*. La descrizione del bene deve avvenire previo necessario accesso, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, etc.). Il G.E dà atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, come si specificherà di seguito, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del Giudice.
3. ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985.
4. ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.** Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà da parte degli Enti Pubblici territoriali allegando copia delle stesse.



5. ad indicare, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione urbanistica del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente.
6. ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento. Specificherà quindi innanzitutto se gli immobili risultino o meno accatastati, quantificando – in caso negativo – i relativi costi di accatastamento. Indicherà inoltre altresì – sempre quantificandone i costi – le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa quindi la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, i costi per l'acquisizione o predisposizione – laddove mancante – della relativa scheda e, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, indicherà i costi per la sua correzione o redazione o, in caso di oggettiva impossibilità, ne indicherà le ragioni ostative. Nel caso di accertata difformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento indichi:
  - o se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
  - o se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
  - o se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.
7. ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare:
  - o se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura, attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota. L'esperto deve chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione, procedendo alla formazione dei singoli lotti ed indicando se sia necessario o meno il frazionamento.
  - o laddove l'immobile non sia divisibile, l'esperto procederà alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., e dall'art. 846 c.c. e dalla legge 3/6/1940 n. 1078.
  - o fornirà, altresì, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise.
8. A verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.
9. A determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e tenendo conto, in maniera specifica e distinta degli eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica e sanatoria, dello stato d'uso e di manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché delle eventuali spese condominiali insolute. L'esperto deve procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc...).



Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari, studi professionali, mediatori, ecc...), l'esperto deve:

- o indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ );
- o precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- o precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

In nessun caso l'esperto potrà limitarsi a fare ricorso a mere formule generiche e di stile quali "in base alla personale esperienza, in base al mercato di riferimento".

10. a formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, secondo gruppi omogenei - se la natura degli immobili lo consente -, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario e sempre previa autorizzazione del Giudice, al relativo frazionamento, con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.
11. ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.
12. ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.
13. ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.
14. a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dei dati catastali e dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.
15. a verificare, in relazione a ciascuno dei beni pignorati, se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica, e, in caso positivo, provvederà all'acquisizione o redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica, secondo la normativa vigente in materia.
16. ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.



17. ad allegare altresì la check-list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT con un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word o word .zip., secondo specifico modello allegato al presente decreto.

Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

---

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



## **2. OPERAZIONI PERITALI**

### **2.1. Svolgimento del mandato**

Giorno 20/febbraio/2019 alle ore 9:30, come da comunicazione inviata alla parte a mezzo raccomandata, veniva eseguito il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione sito nel Comune di Palagonia (CT) al civico n.18 della via Umbria.

Erano presenti oltre allo scrivente CTU, il custode nominato [REDACTED] il sig.

[REDACTED]

Contestualmente venivano eseguiti rilievi planimetrici e fotografici sia all'interno che all'esterno dell'immobile, necessari per la redazione della perizia.

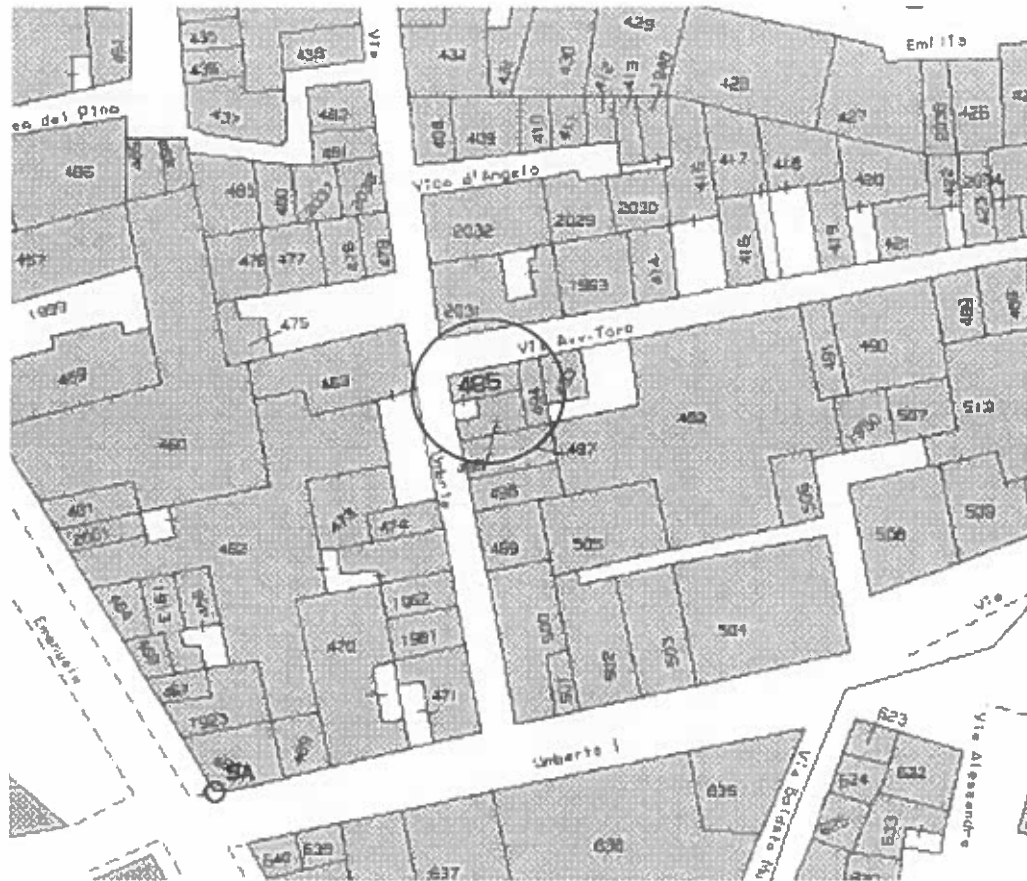
Durante le operazioni i sig.ri [REDACTED] fornivano allo scrivente copia dell'atto di vendita dell'immobile, dell'atto di mutuo fondiario e della visura ipotecaria.

Si rileva che all'atto delle operazioni peritali la casa risulta abitata ed arredata, gli stessi sig.ri [REDACTED] confermano di risiedere attualmente presso l'immobile unitamente alle due loro figlie minorenni.





Estratto di mappa



#### **4. RISPOSTA AL QUESITO N.1**

##### **4.1. Identificazione ed individuazione dei beni oggetto di pignoramento**

I beni in oggetto di pignoramento risultano intestati ai sig.ri:

- **[REDACTED]**
- **[REDACTED]**

sposati tra loro in regime di comunione dei beni, e pertanto proprietari nella misura del 50% per ciascuno.

I beni oggetto di pignoramento sono situati all'interno di uno stabile di tipo unifamiliare sito nel Comune di Palagonia, è sono costituiti da:

- **N.1 appartamento di 95mq.** (catastali): con accesso dal civico n.16 della via Umbria, costituito da un piano terra, un primo piano ed un secondo piano.  
L'immobile è censito nel N.C.E.U. (nuovo catasto edilizio urbano) al foglio n.23, part. 495 sub.4, cat. A/4, classe 3, consistenza vani n.5, rendita catastale di €.139,44 e superficie catastale di 95 mq. (89+6);  
Si rileva che il numero civico esistente innanzi l'appartamento è il n.16, che risulta coincidente con quello inserito nella planimetria catastale, mentre nella visura catastale lo stesso immobile viene identificato con i civici n.37 e n.39.
- **N.1 locale di 17 mq.** (catastali): con accesso dal civico n.18 della stessa via Umbria, costituito da un vano posto al piano terra con accesso carrabile adibito a garage.



L'immobile è censito nel N.C.E.U. (nuovo catasto edilizio urbano) al foglio n.23, part. 495 sub.3, cat. C/6, classe 3, consistenza 17 mq., rendita catastale di €.42,14 e superficie catastale di 17 mq.

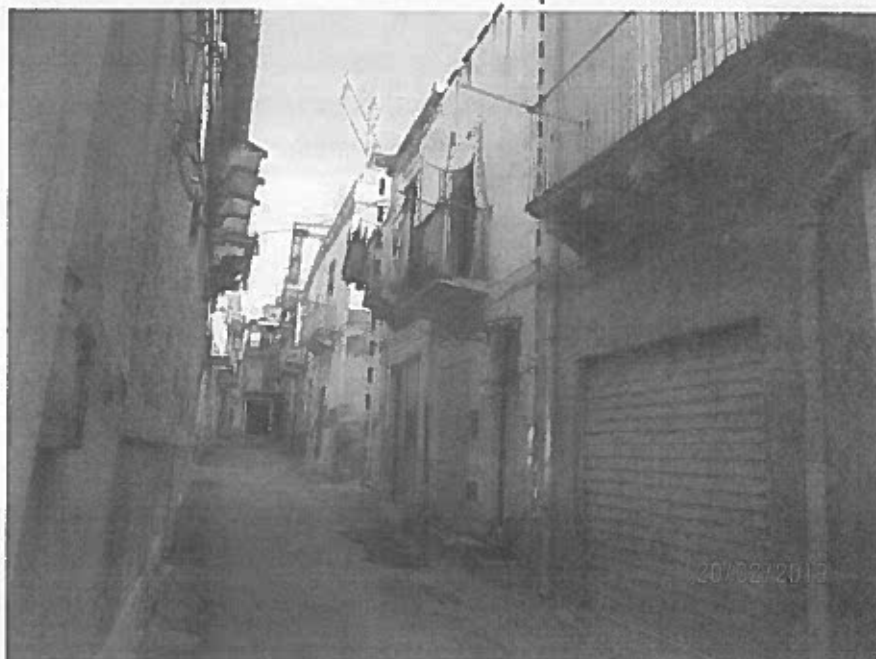
Si rileva che il numero civico corrispondente al locale dovrebbe essere il n.20 anche se non esiste nessuna tabella esterna, tale numero risulta differente sia dal civico inserito nella planimetria catastale dove risulta indicato il n.18 e sia da quello riportato nella visura catastale dove risulta indicato il n.35.



Comune di Palagonia (CT)



4.2. Immagini fotografiche del bene



**Prospetto principale via Umbria**

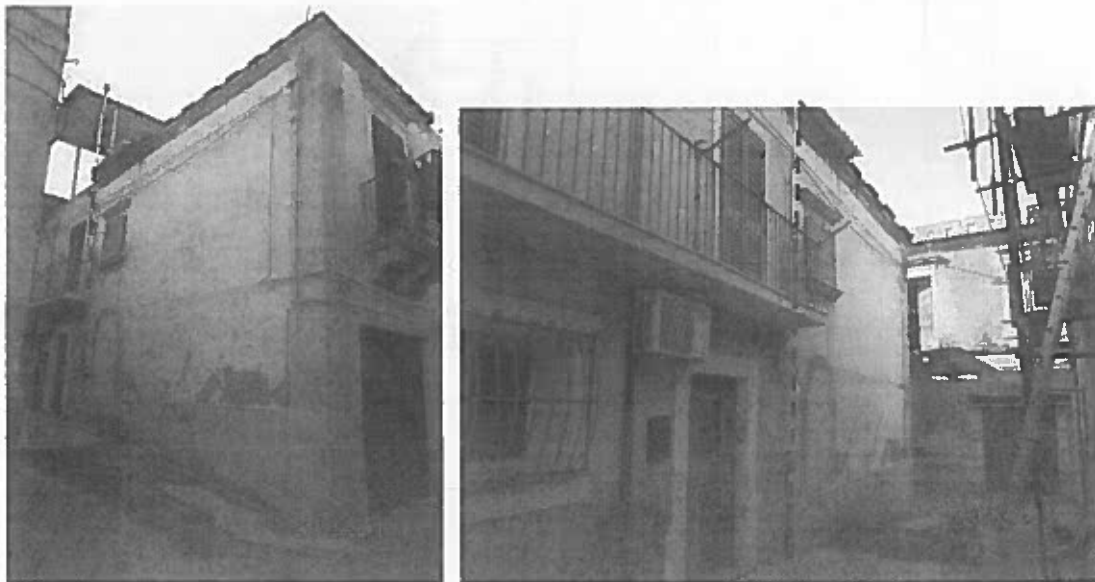


**Prospetto principale via Umbria**





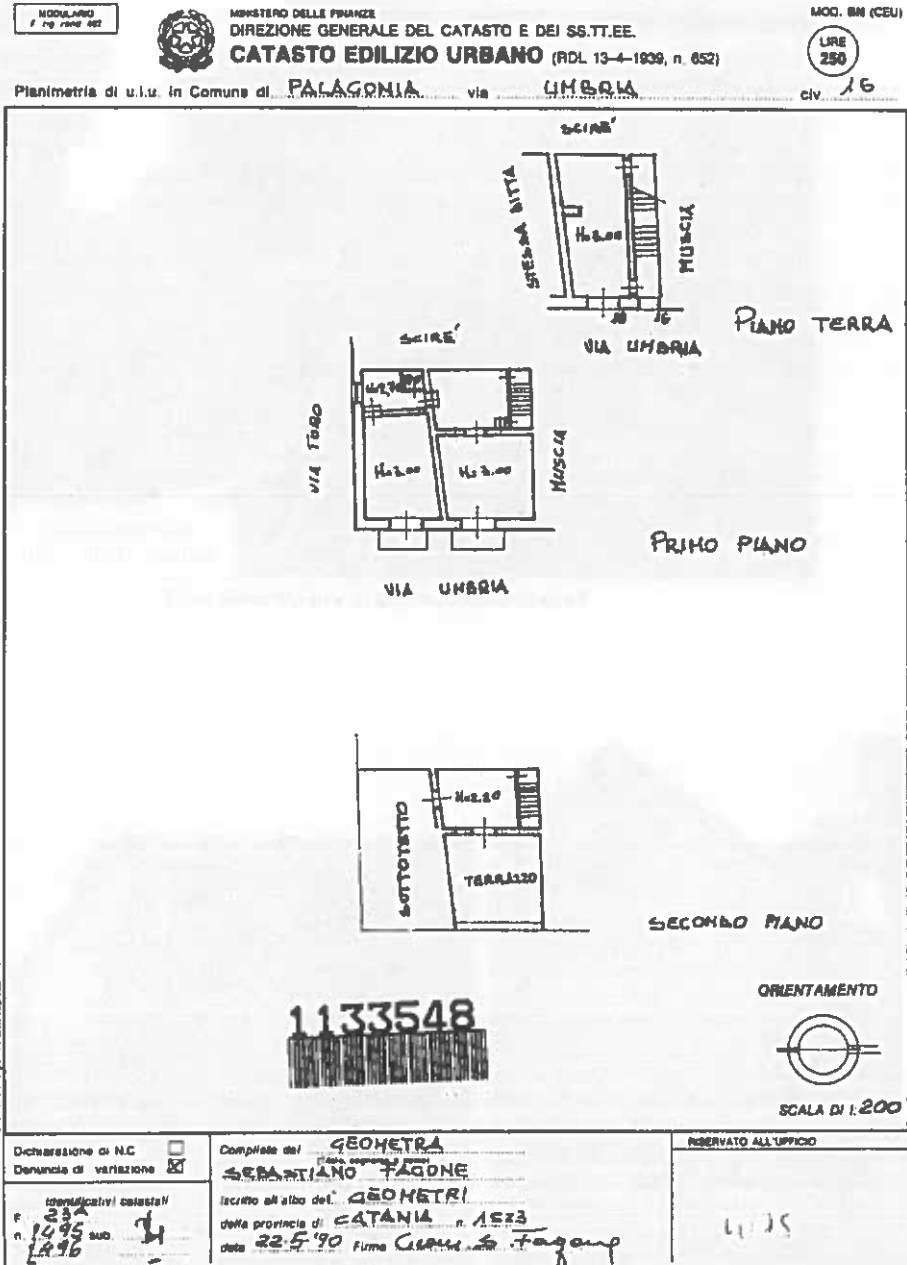
**Prospetto principale via Umbria n.16**



**Prospetto secondario via G. Toro**



4.3. Planimetria catastale



Planimetria catastale – immobile n.1 – appartamento



MOD. 1140  
F. 10 mod. 007

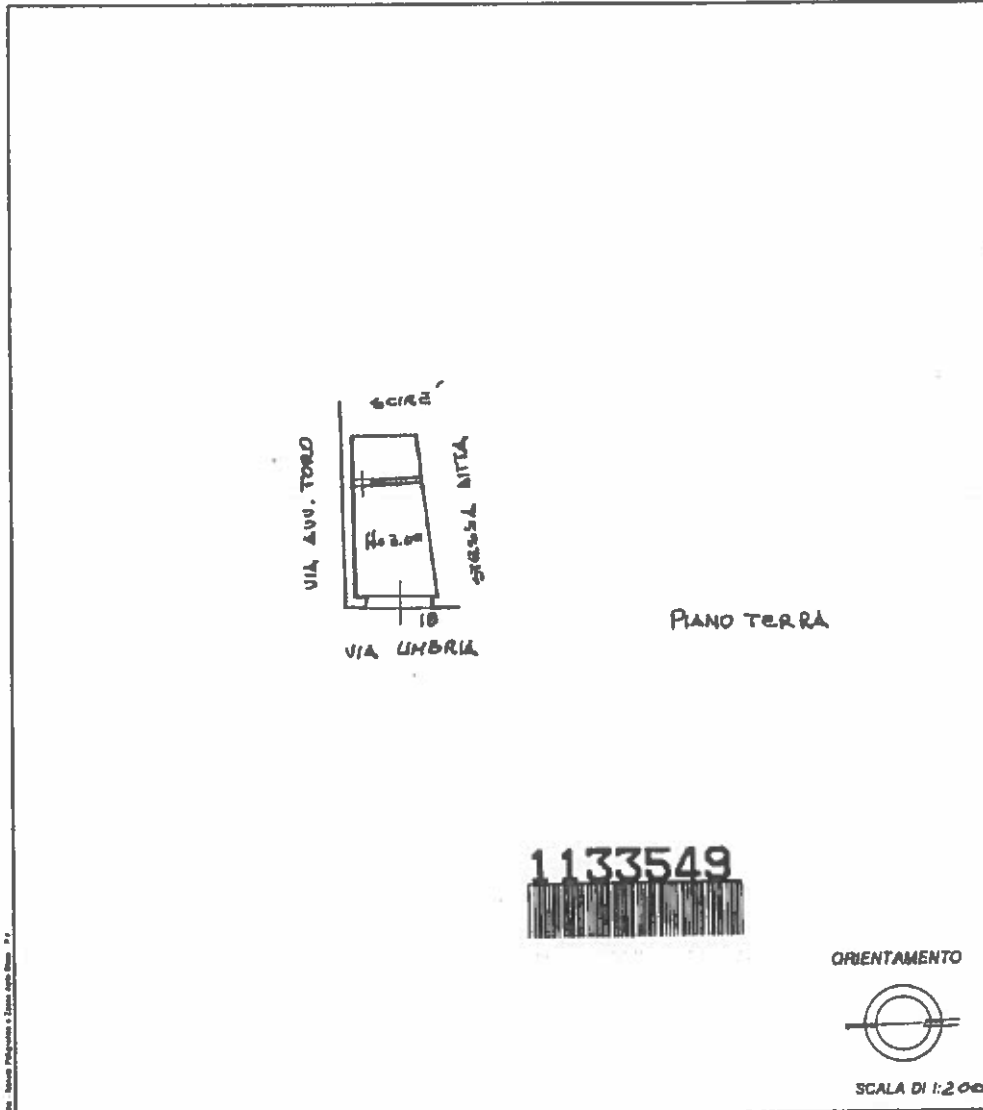


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 852)

MOD. BN (CEU)

LIRE  
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di PALAGONIA via UMBRIA civ. 18



Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione   
Identificativi catastali  
F. 234  
n. 496 sub 2

Completata dal GEOMETRA  
SEBASTIANO FAGONE  
Iscritto all'albo dei GEOMETRI  
della provincia di CATANIA n. 1523  
data 22-5-'90 Firma G. S. Fagone

RISERVATO ALL'UFFICIO

6115

Planimetria catastale – immobile n.2 – locale garage



## **5. RISPOSTA AL QUESITO N.2**

### **5.1. Descrizione dei beni pignorati**

I due immobili oggetto di pignoramento, adiacenti tra loro, fanno parte dello stesso edificio unifamiliare che confina sia con la via Umbria (prospetto principale) su cui si trovano entrambi gli accessi, e sia con la via Gaetano Toro. L'edificio si trova all'interno di un'area interamente urbanizzata ricadente nel centro storico del Comune di Palagonia, caratterizzato da strade strette e fabbricati indipendenti costruiti in adiacenza tra loro.

### **5.2. Immobile n.1 - appartamento**

L'immobile in oggetto, realizzato con struttura portante in muratura, è disposto su tre livelli fuori terra, ed è classificabile come casa unifamiliare non isolata, in quanto strutturalmente indipendentemente, ma, di fatto, inglobato nel tessuto storico e pertanto in adiacenza con altri edifici.

Esternamente si presenta con un intonaco di colore giallino, cromaticamente uniforme per tutto lo stabile anche se parzialmente degrado.

La copertura dell'edificio è quasi del tutto piana, realizzata in mattoni di ceramica in parte destinata a terrazzo e in parte a sola copertura, solo il vano cucina risulta coperto con delle lastre ondulate di Eternit.

L'appartamento risulta attualmente adibito a civile abitazione, in conformità con l'attuale classificazione catastale A/4 (abitazione di tipo popolare), ha una superficie complessiva di 95 mq. catastali suddivisa su tre livelli costituiti da:





- Piano terra: dove si trova la porta d'ingresso dell'abitazione corrispondente con il civico n.16 di via Umbria; la porta d'ingresso si apre su di un piccolo pianerottolo del vano scala dove si trova sia la rampa per salire al livello superiore (unica, della larghezza 0,92 m.), che una porta per accedere all'interno di un ampio locale rettangolare (superficie 18,90 mq.) comunicante con l'esterno esclusivamente attraverso un'unica porta-finestra prospiciente sulla via Umbria e corrispondente al civico n.18.
- Piano primo: a cui si accede attraverso l'unica rampa di scala, è costituito da un disimpegno di forma rettangolare (superficie 8,33 mq.) privo di aperture verso l'esterno, dove si trovano gli accessi per le due camere da letto, entrambe prospicienti mediante porta-finestra sulla via Umbria (rispettivamente di superficie 14,31 mq. e 15,75 mq.) e dell'unico servizio igienico (superficie 4,90 mq.) prospiciente sulla via Toro mediante una finestra. Sullo stesso disimpegno insiste anche una scala in muratura di forma a L, stretta e ripida, che serve per accedere al livello superiore.

I vani presenti su questo livello non si trovano tutti sullo stesso piano, infatti per accedere ad una delle due camere da letto e al locale servizio occorre salire n.3 gradini.

- Secondo piano: a cui si accede attraverso la predetta scala a L, è costituito da un vano cucina (superficie 8,55 mq.) di forma rettangolare dove insiste, una porta di ridotte dimensioni che serve per accedere ad una zona lavanderia, e una porta-finestra che serve per accedere al terrazzo (superficie 16,11 mq.).



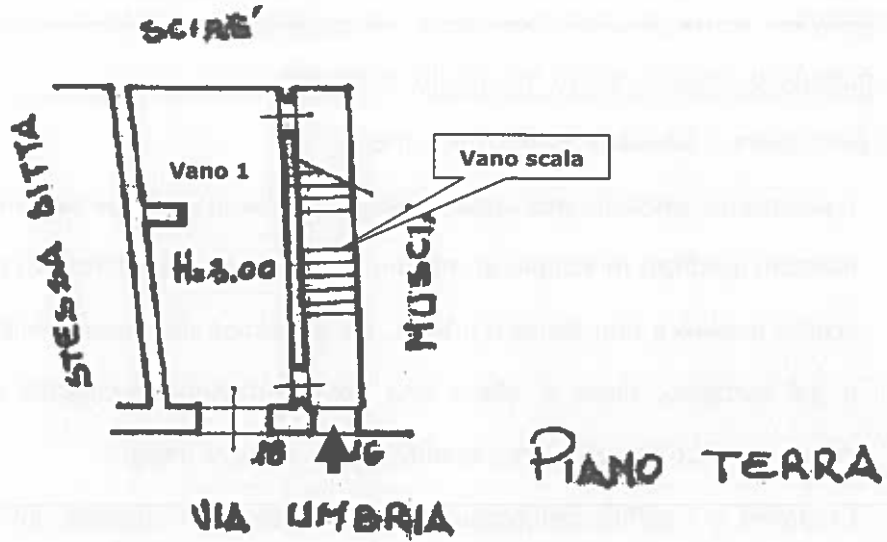
L'immobile non presenta segni di recenti ristrutturazioni, tanto da palesare rifiniture fatiscenti, datate e di scarso pregio e con evidenti segni di usura; gli impianti tecnologici idrico ed elettrico, sono da considerarsi anch'essi fatiscenti, mentre l'impianto di riscaldamento non risulta presente.

In particolare è possibile evidenziare che:

- I pavimenti presenti nell'appartamento risultano prevalentemente costituiti da mattoni quadrati in scaglie di marmo, cromaticamente differenti nei vari vani, di scarsa qualità e non sempre integri, ad eccezione del vano servizio, della cucina e del terrazzo, dove si rileva una pavimentazione realizzata con mattoni di ceramica anch'essi di scarsa qualità e non sempre integri.
- Le pareti e i soffitti dell'appartamento risultano intonacate, anche se con uno strato di finitura fatiscente, degradato e spesso ricoperto di muffa specialmente nei vani del primo piano.
- Gli infissi esterni sono realizzati in legno e vetro e si presentano abbastanza fatiscenti come anche le porte interne.
- Le scale di accesso ai piani possono essere classificate come anguste e non agevoli in quanto, la prima che porta dal piano terra e al primo, costituita da un'unica rampa, si presenta stretta e ripida (larghezza 0,92 m.), mentre la seconda che serve per accedere dal primo al secondo piano, costituita da un'unica rampa a L, si presenta ancora più stretta e ripida della prima (larghezza circa 0,80 m.).



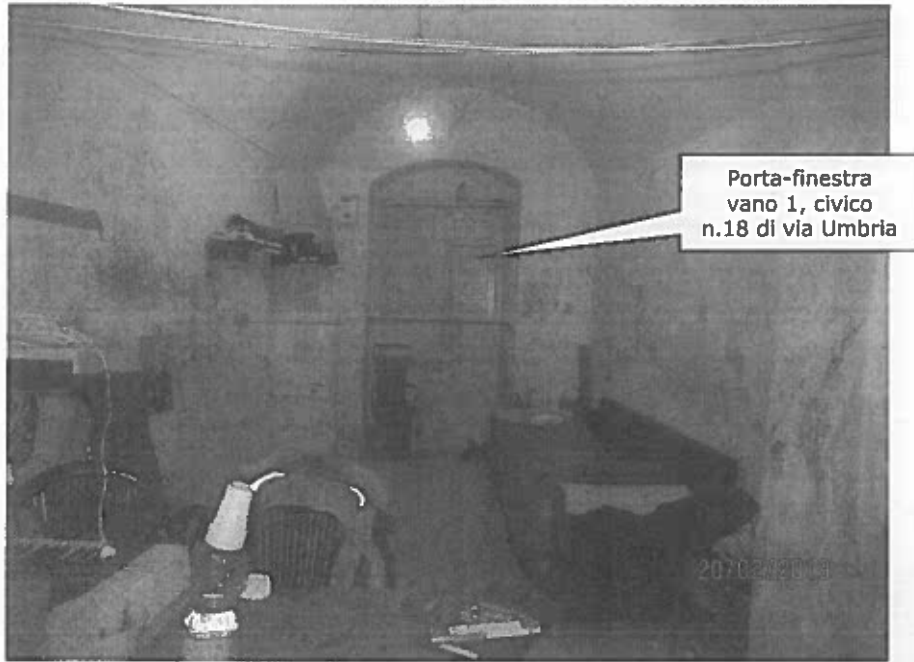
5.3. Immobile n.1 - appartamento - fotografie



Porta d'ingresso civico n.16 di via Umbria

Rampa scala



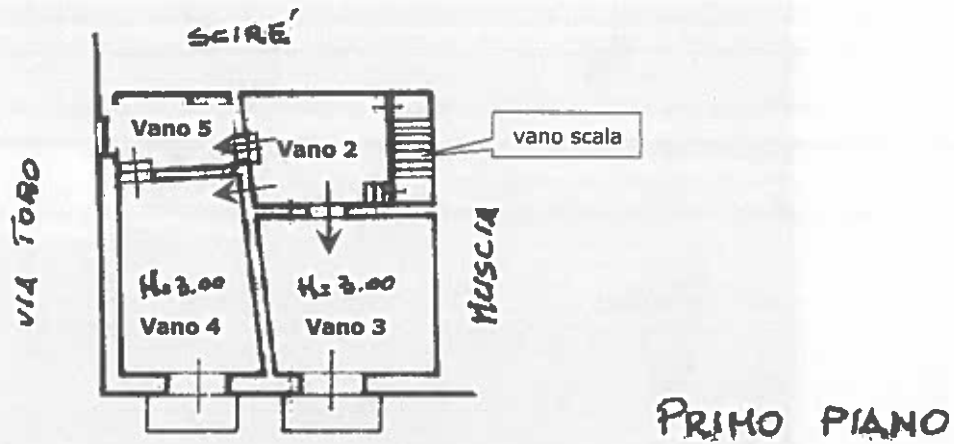


**Vano 1 - locale piano terra**

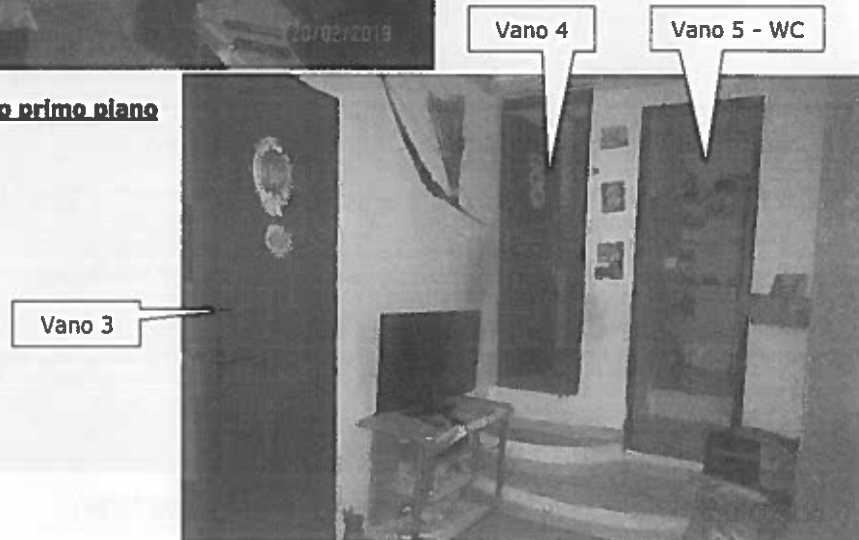


**Vano 1 - (locale piano terra)**



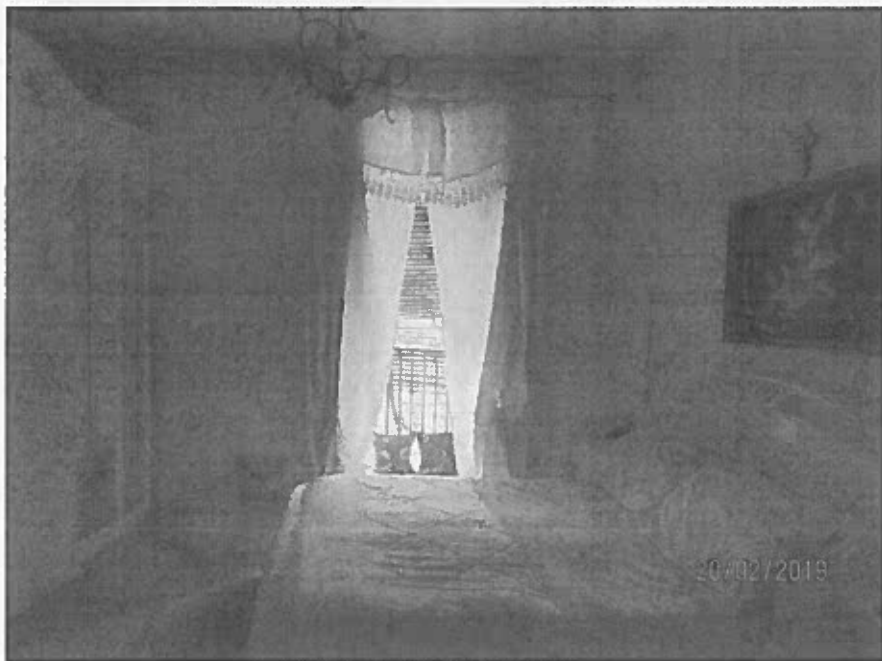


**Vano 2 - disimpegno primo piano**





**Vano 3 - (camera da letto matrimoniale)**

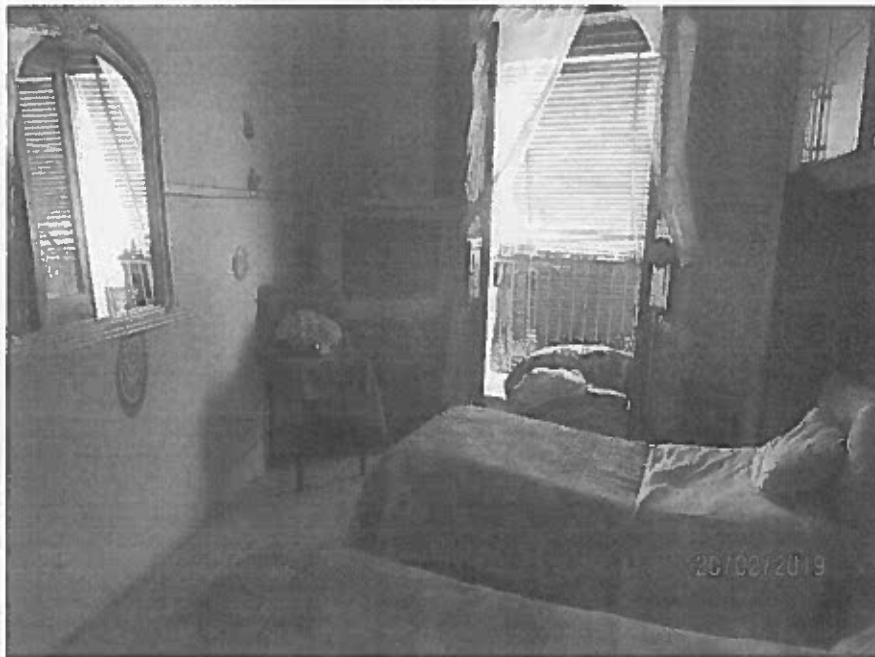


**Vano 3 - (camera da letto matrimoniale)**



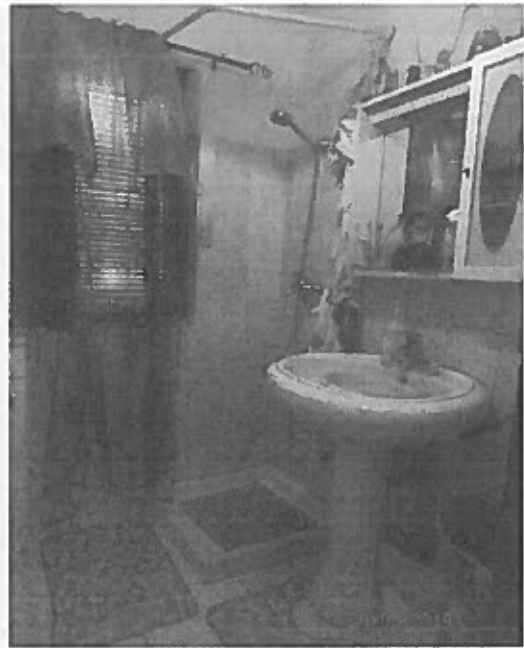


**Vano 4 - (camera da letto secondaria)**



**Vano 4 - (camera da letto secondaria)**





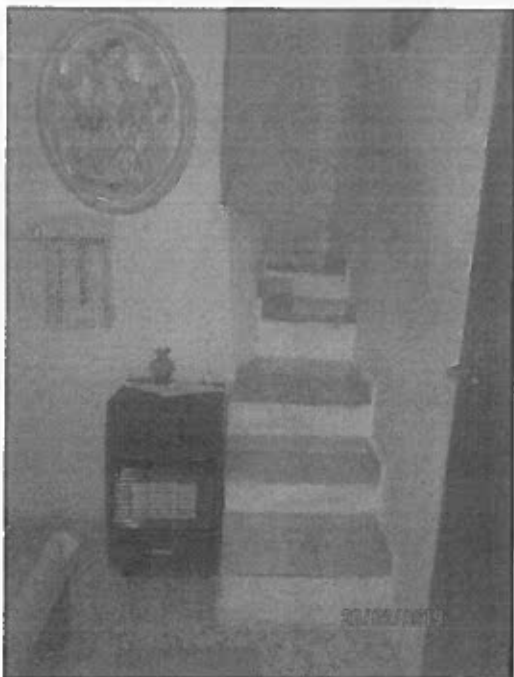
**Vano 5 - (servizio igienico)**



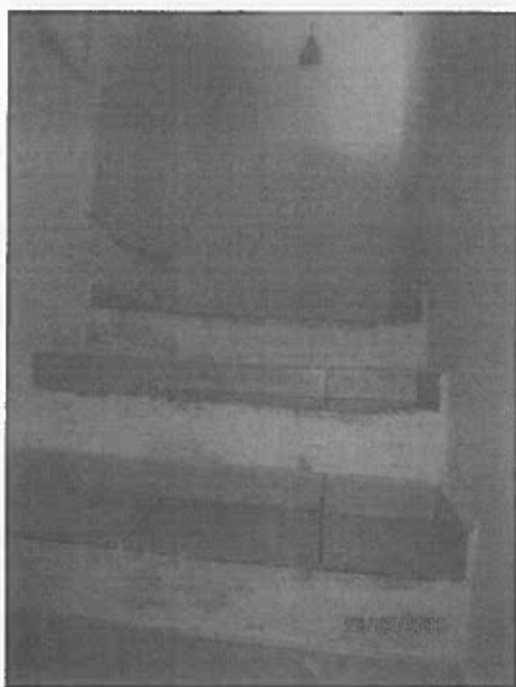
**Vano 5 - (servizio igienico)**







**Vano scala - (dal primo al secondo piano)**



**Vano scala - (dal primo al secondo piano)**





SECONDO PIANO



Vano 6 - (cucina)





**Vano 6 - (cucina)**

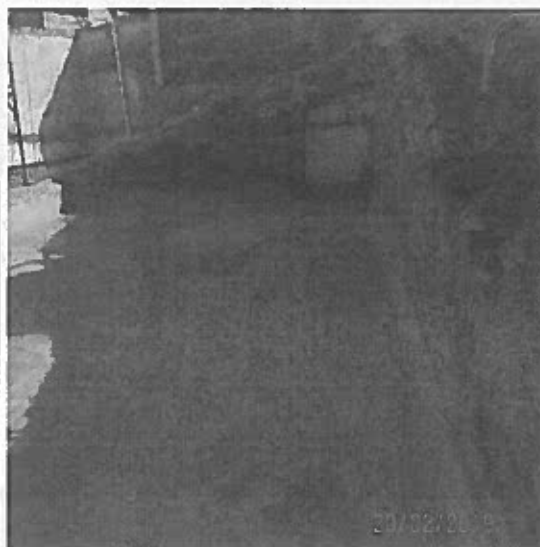
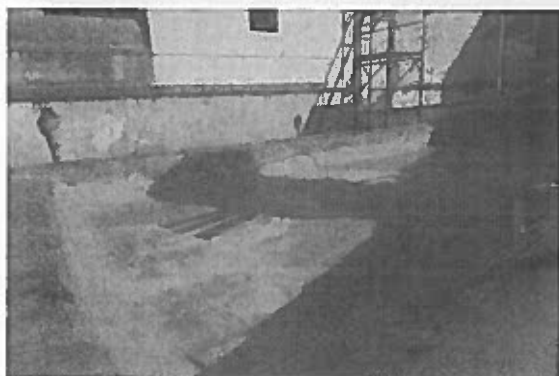


**Vano 6 - (cucina)**





**Vano lavanderia**



**Sottotetto**





**Terrazzo**



**Terrazzo**



**5.4. Immobile n.2 – locale garage**

L'immobile in oggetto, facente parte dello stesso edificio dell'appartamento, è costituito da un vano a piano terra dotato di ingresso carrabile corrispondente con il civico n.18 della via Umbria, ha una forma rettangolare di superficie pari a 12.35 mq. e un'altezza di 3,85 m. e può essere utilizzato come vano box auto.

Al suo interno esiste un accesso per un retrostante camerino/deposito posto a 0,90 m. da terra, di forma rettangolare con superficie di 5,40 mq. e altezza 2,70 m.

L'immobile risulta attualmente adibito a deposito/autorimessa, in conformità con l'attuale classificazione catastale C/6, ha una superficie catastale di 17 mq. catastali.

Il locale autorimessa si presenta rifinito con pareti e soffitto intonacati anche se visibilmente degradati per la presenza di umido, il pavimento è realizzato in battuto di cemento sostanzialmente integro.

Il locale deposito adiacente all'autorimessa presenta le pareti e il soffitto allo stato rustico e una pavimentazione con non mattoni in scaglie di marmo non uniformi.



5.5. Immobile n.2 – locale garage - fotografie



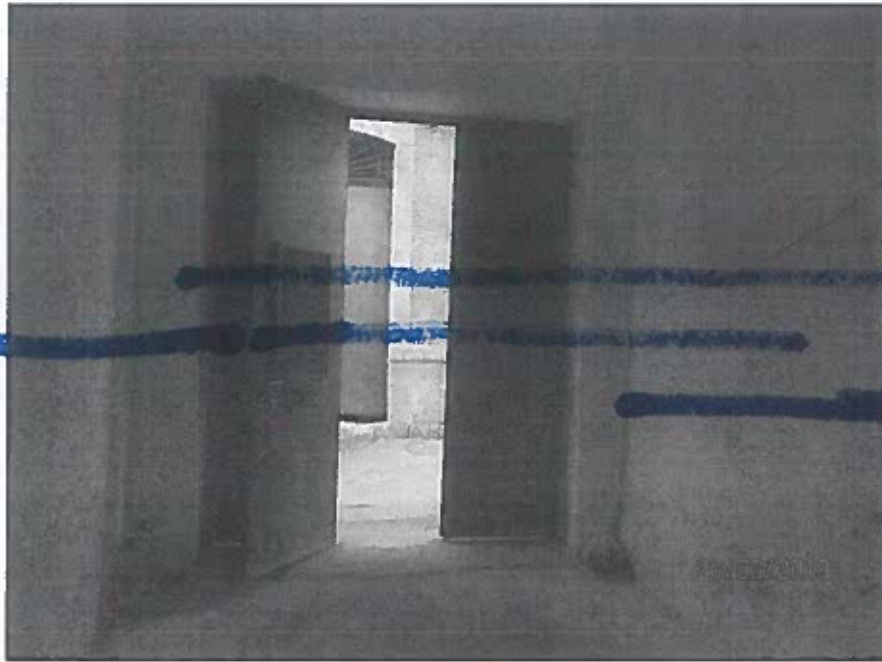
PIANO TERRA



Locale deposito







**Locale autorimessa**



**Locale autorimessa**





**6. RISPOSTA AL QUESITO N.3 e N.4**

Data di costruzione dell'immobile

In riferimento all'anno di edificazione degli immobili, i precedenti proprietari, [REDACTED], nell'atto di vendita fatto ai coniugi [REDACTED], [REDACTED] il 20/02/2011, [REDACTED] hanno dichiarato apag.3 – art.6:” che le opere relative a quanto oggetto del presente atto sono state iniziate in data anteriore del 1 settembre 1967 e che successivamente non sono state realizzate opere richiedenti provvedimenti autorizzativi.”

Vista la sua struttura in muratura, le tecniche costruttive da tempo non più praticate, come la presenza di solai a volte e mensole in muratura per il balcone, l'epoca di costruzione del fabbricato risale sicuramente prima dell'anno 1967.

Gli immobili, come da planimetria qui allegata a firma del geometra Sebastiano Fagone risultano entrambi accatastati in data 26/07/1990”.



## **7. RISPOSTA AL QUESITO N.5**

### **Destinazione urbanistica del bene**

L'immobile oggetto di pignoramento ricade all'interno del centro storico del Comune di Palagonia, ed esattamente nella zona A, dove risulta inserita un'edilizia prevalentemente residenziale.

Gli immobili ivi presenti possono essere soggetti ad interventi di consolidamento, di restauro, risanamento e di trasformazione conservativa nel rispetto del decreto interministeriale n. 1444/68 da eseguirsi a norma dell'art. 39 della legge regionale n. 19/72 e seguenti modifiche e integrazioni, di manutenzione ordinaria e straordinaria, e di ristrutturazione edilizia. Non sono consentite concessioni per demolizioni e ricostruzioni, per ampliamenti e sopraelevazioni, nonché modifiche di prospetto, fino all'approvazione del piano particolareggiato o dei piani di recupero individuati e redatti in conformità alle vigenti disposizioni. Le aree libere, o comunque risultanti tali, rimangono inedificate fino all'approvazione dei predetti piani attuativi nei quali la cubatura degli edifici da restaurare o ricostruire non può superare quella preesistente e nel rispetto, comunque, del contesto territoriale. Il rilascio della concessione edilizia, a seguito dell'approvazione del piano particolareggiato, è subordinata al nulla osta della Soprintendenza per i beni culturali ed ambientali competente.



## **8. RISPOSTA AL QUESITO N.6**

### Identificazione catastale del bene ed eventuali variazioni

I beni oggetto di pignoramento sono situati all'interno di uno stabile di tipo unifamiliare sito nel Comune di Palagonia, è sono costituiti da:

- **N.1 appartamento di 95mq.** (catastali): con accesso dal civico n.16 della via Umbria, costituito da un piano terra, un primo piano ed un secondo piano.

L'immobile è censito nel N.C.E.U. (nuovo catasto edilizio urbano) al foglio n.23, part. 495 sub.4, cat. A/4, classe 3, consistenza vani n.5, rendita catastale di €.139,44 e superficie catastale totale di 95,00 mq. superficie totale escluso aree scoperte mq.89,00;

Si rileva che i numeri civici dell'immobile sono il n.16 e il n.18 che risultano coincidenti con quelli inseriti nella planimetria catastale, mentre nella visura catastale lo stesso immobile viene identificato con i civici n.37 e n.39.

- **N.1 locale di 17 mq.** (catastali): con accesso dal civico n.18 della stessa via Umbria, costituito da un vano posto al piano terra con accesso carrabile adibito a garage.

L'immobile è censito nel N.C.E.U. (nuovo catasto edilizio urbano) al foglio n.23, part. 495 sub.3, cat. C/6, classe 3, consistenza 17 mq., rendita catastale di €.42,14 e superficie catastale di 17 mq.

Si rileva che il numero civico corrispondente al locale dovrebbe essere il n.20 anche se non esiste nessuna tabella esterna, tale numero risulta differente sia dal civico inserito nella planimetria catastale dove risulta indicato il n.18 e sia da quello riportato nella visura catastale dove risulta indicato il n.35.



**Gli immobili oggetto di pignoramento, censiti in catasto al foglio n.23, part. 495, sub.3 e sub.4, risultano conformi alle planimetrie catastali presentati in catasto e redatte dal geom. S. Fagone in data 22-5-1990.**

Intestatari dell'immobile

I beni in oggetto di pignoramento risultano intestati ai sig.ri:

- 
- 

sposati tra loro in regime di comunione dei beni, e pertanto proprietari nella misura del 50% per ciascuno.



**9. RISPOSTA AL QUESITO N.7**

**Titolarietà del bene ed eventuale presenza di proprietari indivisi**

Da quanto emerge dalla documentazione presente in atti al momento del pignoramento, la doBank S.p.A (denominazione assunta da Unicredit Credit Management S.p.A) su delega della Banca Unicredit S.p.A., notificava in data 18/01/2018 l'atto di

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Non risultano altri proprietari indivisi



**10. RISPOSTA AL QUESITO N.8**

Esatta provenienza del bene e sussistenza di servitù e/o vincoli

Sulla scorta della documentazione in nostro possesso, ivi compresa la nota di trascrizione eseguita in data 20/04/2018, sul bene oggetto di pignoramento, non sussistono altre iscrizioni ipotecarie, servitù, e in generale altri vincoli che risulterebbero opponibile all'acquirente, ad eccezione del pignoramento in atto.



**11. RISPOSTA AL QUESITO N.9**

Determinazione del valore del bene pignorato

**Valore Catastale:**

Piano terra al civico n.20, sub. 3	mq. 17	€. 4.214,00
Piano terra, primo e secondo piano al civico n.18 e n.16 di mq.95	mq. 95	€. 13.944,00
TOTALE		€. 18.158,00

**Valore di mercato:**

Per la determinazione del valore di mercato dell'appartamento sono state effettuate alcune necessarie comparazioni con altre abitazioni presenti nella medesima zona, considerando di ognuna le seguenti caratteristiche:

Caratteristiche estrinseche: relative alla posizione dell'immobile in riferimento al contesto urbano, alla mobilità e alle distanze dalle principali opere di urbanizzazione principali e secondarie;

Caratteristiche intrinseche: tipologia costruttiva, panoramicità, luminosità dei vani, suddivisione interna, ampiezza, funzionalità dei vani;

Caratteristiche tecnologiche: tipologia degli impianti presenti nell'immobile, idrico, elettrico, di riscaldamento e finiture interne.



Dal punto di vista estrinseco

L'immobile in oggetto presenta delle discrete caratteristiche estrinseche, in quanto ubicato all'interno di una porzione di centro storico costituita da antiche costruzioni di poco pregio, per la maggior parte unifamiliari, di ridotte superfici, posti su diversi piani, prospicienti su strade di ridotte dimensioni spesso non carrabili.

L'immobile, tuttavia, risulta inserito in un contesto urbano adiacente a due strade principali (circa 150 m. da via Vittorio Emanuele e da via Giuseppe Garibaldi) e nelle vicinanze della Piazza del Municipio (circa 200 m.), tutte aree servite da negozi, locali commerciali e dal servizio pubblico urbano.

Dal punto di vista intrinseco

L'immobile, costruito in muratura, rende la suddivisione interna fondamentale obbligata alla struttura portante. La suddivisione tra piano terra (locale multiuso), primo piano (zona notte e servizi) e secondo piano (cucina) risulta in generale poco funzionale e chiaramente insostenibile per persone anziane e/o portatori di handicap. I vani se pur dotati di finestre e balconi, risentono del fattore luminosità, esposizione e del limitato ricircolo dell'aria causati dall'esigua larghezza delle strade e dalla stretta vicinanza con gli altri fabbricati.

Si evidenziano diffuse e ampie tracce di umidità su pareti e soffitti delle due camere da letto, tali da rendere l'aria compromessa non salubre.

Dal punto vista tecnologico

L'immobile è servito soltanto da un impianto idrico, elettrico e fognario, di tipo economico e vetusto che andrebbe interamente ripristinato.





Nel nostro caso, a parità di caratteristiche estrinseche, comuni o similari per edifici ubicati nella medesima zona, e quindi oggetto di confronto, quelle intrinseche e tecnologiche influiscono in modo prevalente risultando determinanti per la valutazione commerciale.

Quotazione agenzia delle Entrate

Dalla pagina web dell’Agenzia delle Entrate si rileva che le quotazioni immobiliari riferite al secondo semestre del 2019 per il comune di Palagonia, per le zone denominate centrale e centro storico sono:



Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato Interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2

Provincia: CATANIA

Comune: PALAGONIA

Località: Centro/CENTRO STORICO

Categoria di zona: B1

Stato di conservazione: A1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenza

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (Euro)		Superficie (Lq)	Valori Locazione (Euro a mese)		
		Min	Max		Min	Max	Superficie (Lq)
Abitazioni civili	NORMALE	470	700	L	1,6	2,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	350	480	L	1,2	1,6	L
Abitazioni	NORMALE	300	480	L	1,2	1,9	L
Bar	NORMALE	420	620	L	1,7	2,5	L



Autorimessa (piano terra)	mq. 17,00 x €. 400	€. 6.800,00
Piano terra, primo e secondo	mq. 89,00 x €. 350	€. 31.150,00
Terrazza (secondo piano)	mq. 16,00 (1/3) x €. 350	€. 1.866,00
	<b>TOTALE</b>	<b>€. 39.816,00</b>

Valori medi di mercato

Il valore medio di mercato attribuibile all'immobile oggetto di pignoramento, eseguito sulla scorta delle opportune indagini di mercato su immobili simili esistenti in zona, effettuato in relazione all'andamento del libero mercato immobiliare, alla fase di stallo in cui questo si trova il mercato stesso dovuto alla condizione oggettiva che l'offerta supera la domanda a causa della crisi economica oggi esistente nel paese, e soprattutto in relazione delle spese da affrontare per rendere l'immobile igienicamente più abitabile, può essere considerato in media non superiore ad €.320,00 per mq. per la parte adibita ad abitazione, e ad €.270,00 per il vano adibito a garage.

Valore bene pignorato

Piano terra, primo e secondo piano	mq. 89,00 x €. 320	€. 28.480,00
Terrazza (secondo piano)	mq. 16,00 (1/3) x €.320	€. 1.706,00
Garage (piano terra)	Mq. 17,00 x €. 350	€. 5.950,00
	<b>TOTALE</b>	<b>€. 36.136,00</b>



## **12. RISPOSTA AL QUESITO N.10**

### **Possibilità di formare uno o più lotti per la vendita**

Stante lo stato e la tipologia del bene, la suddivisione interna, la superficie globale dell'abitazione e la distribuzione dei tre livelli, e la tipologia di carattere prettamente familiare degli edifici circostanti, si ritiene che, nonostante sarebbe possibile eseguire tecnicamente una suddivisione dell'immobile piano terra (garage) e piano terra, primo e secondo piano (abitazione) al fine di poterne effettuare una vendita separata, a nostro avviso, tale situazione sarebbe peggiorativa rispetto alla vendita del bene come unico lotto.

La prospettata suddivisione, nonostante possibile in quanto il vano garage risulta essere indipendente dall'abitazione sia fisicamente (perché locale non collegato internamente) che dal punto di vista catastale, creerebbe, di fatto, una situazione di maggiore appetibilità per il vano garage (perché limitati nella zona) e di minore interesse per l'abitazione.



### **13.RISPOSTA AL QUESITO N.11**

#### **Accertare lo stato di possesso del bene**

Durante le operazioni di sopralluogo il [redacted] [redacted] hanno dichiarato a verbale che l'immobile risulta attualmente abitato dai due coniugi e dalle loro due figlie minorenni, e che lo stesso immobile risulta essere l'unica abitazione nelle loro disponibilità.

Dalla documentazione presente in atti e dagli atti di compravendita forniti dai [redacted] [redacted] allo scrivente consulente durante le operazioni peritali (integralmente riportati al cap.10, pag.49) si rileva che:

- Il bene in esame risulta essere stato acquistato mediante atto notarile redatto in data 28/03/006 e munito di firma esecutiva in data 21/04/2006 dal notaio Angioletta Musumeci presso i locali del Banco di Sicilia spa siti in Palagonia, via vittorio Emanuele n.86, numero 18028 Rep. e N. 6011 Racc., registrato a Caltagirone il 28/03/2006 al numero 648.
- Il mutuo risulta essere stato concesso sempre dal Banco di Sicilia S.p.a. (oggi Unicredit S.p.a.), nello stesso giorno 28/03/2006 sempre a firma del notaio Angioletta Musumeci in data 21/04/2006.
- Il pignoramento risulta essere stato notificato dall'ufficiale giudiziario del Tribunale di Caltagirone in data 18/01/2018 e trascritto in data 22/03/2018.



**14. RISPOSTA AL QUESITO N.12**

**Accertare se l'immobile è oggetto di procedura espropriativa**

Sulla scorta della documentazione in nostro possesso, sul bene oggetto di pignoramento, non sussistono procedure espropriative per pubblica utilità.

**15. RISPOSTA AL QUESITO N.13**

**Allegare planimetrie degli immobili e una congrua documentazione fotografica**

Le planimetrie e la documentazione fotografica relative agli immobili in oggetto, risultano già allegate all'interno dei capitoli precedenti della stessa relazione.



**16.RISPOSTA AL QUESITO N.15**

Certificazione energetica

<b>ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI</b>							
<b>DATI GENERALI</b>							
<b>Destinazione d'uso</b> <input checked="" type="checkbox"/> Residenziale <input type="checkbox"/> Non residenziale  <small>Classificazione D.P.R. 412/93: E1(1) abitazioni edificate a residenza con carattere continuativo</small>	<b>Oggetto dell'attestato</b> <input type="checkbox"/> Intero edificio <input checked="" type="checkbox"/> Unità immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliari  <small>Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 2</small>						
<input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input checked="" type="checkbox"/> Passaggio di proprietà <input type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica <input type="checkbox"/> Altro:							
<b>Dati Identificativi</b>							
 Regione: SICILIA Comune: PALAGONIA Indirizzo: via Umbria, 16-18 Piano: T, 1, 2 Interna: Coordinate GIS: Lat: 37°19'34" Long: 14°44'49"	Zona climatica: C Anno di costruzione: 1966 Superficie utile riscaldata (m²): 78.00 Superficie utile raffrescata (m²): 0.00 Volume lordo riscaldato (m³): 358.34 Volume lordo raffrescato (m³): 0.00						
<b>PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO</b>							
<small>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 dei rendimenti degli impianti presenti.</small>							
<b>Prestazione energetica del fabbricato</b> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <th>INVERNO</th> <th>ESTATE</th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>00 00 50</td> <td>00 50 00</td> </tr> </table>	INVERNO	ESTATE			00 00 50	00 50 00	<b>Prestazione energetica globale</b> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px; text-align: center;"> <small>LIBERA ALTA</small>  <small>ALTA</small>  <small>ALTA</small>  <small>ALTA</small>  <b>CLASSE</b>  <b>INERGENZA</b>  <b>G</b>  <b>EP<sub>gl,nren</sub></b>  <b>197.9330</b>  <small>kWh/m²anno</small> </div>
INVERNO	ESTATE						
00 00 50	00 50 00						
<b>Riferimenti</b> Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione: Se nuovi: Se esistenti:							
Pag. 1							





## ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



### 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 uno standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia			
	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	1703.17 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP <sub>gl,nren</sub> 197.93 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	1221.23 Sm <sup>3</sup>	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP <sub>gl,ren</sub> 10.26 kWh/m <sup>2</sup> anno
<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> 38.59 kg/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro:		

### 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 <sub>gl,nren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN2	Sostituzione degli infissi	No	7.0	G (172.72)	G 172.72 kWh/m <sup>2</sup> anno




**ATTESTATO DI PRESTAZIONE  
ENERGETICA DEGLI EDIFICI**

**ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI**

Energia esportata	0.00 kWh/anno	Vettore energetico: Elettricità
-------------------	---------------	---------------------------------

**ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO**

V - Volume riscaldato	358.34	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	327.40	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V	0.91	
EP <sub>H,ed</sub>	114.262	kWh/m <sup>2</sup> anno
A <sub>ed1</sub> /A <sub>sup,ed</sub>	0.02	-
Y <sub>IE</sub>	0.4009	W/m <sup>2</sup> K

**DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI**

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catastale regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale	EP <sub>prim</sub>	EP <sub>rim,ed</sub>	
Climatizzazione invernale	Impianto simulato	-	-	Metano	-	0.74	$\eta_H$	0.00	155.35
Climatizzazione estiva	-	-	-	-	-	-	$\eta_C$	-	-
Prod. acqua calda sanitaria	1 - Boiler elettrico	2010	-	Elettricità	2.00	0.29	$\eta_W$	10.26	42.58
Impianti combinati	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produzione da fonti rinnovabili	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ventilazione meccanica	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Illuminazione	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Trasporto di persone o cose	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Pag. 1





**ATTESTATO DI PRESTAZIONE  
ENERGETICA DEGLI EDIFICI****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.

E' raccomandabile la sostituzione degli infissi

**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>	Salvatore Corrente	
<b>Indirizzo</b>	via Giuseppe Mazzini, 26	
<b>E-mail</b>	tesardio.corrente@riscali.it	
<b>Telefono</b>	3397525518	
<b>Titolo</b>	Ingegnere	
<b>Ordine/iscrizione</b>	Ingegneri di Catania	
<b>Dichiarazione di indipendenza</b>	Il sottoscritto certificatore Salvatore Corrente, consapevole della responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto DICHIARA, l'assenza di conflitti di interessi, tra l'altro espresse attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possono derivare al richiedente, e di non essere né coniuge, né parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75	
<b>Informazioni aggiuntive</b>	Il sottoscritto è iscritto nell'albo dei certificatori energetici della regione Sicilia col numero 5366	

**SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO**

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilevato 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 dai 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?	NO

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 15/11/2020

Firma e timbro del tecnico o firma digitale



CORRENTE SALVATORE  
ORDINE DEGLI INGEGNERI  
DELLA PROVINCIA DI  
CATANIA  
Ingegnere  
15.11.2020 16:28:53 UTC

Pag. 3



## ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



### 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 comfort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice dà 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
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	SISTEMI A 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.



## TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

### SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

#### PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE N. 50/2018

#### QUADRO RIASSUNTIVO

##### **A. Descrizione del bene pignorato**

I due immobili oggetto di pignoramento, adiacenti tra loro, fanno parte dello stesso edificio unifamiliare che confina sia con la via Umbria (prospetto principale) su cui si trovano entrambi gli accessi, e sia con la via Gaetano Toro. L'edificio si trova all'interno di un'area interamente urbanizzata ricadente nel centro storico del Comune di Palagonia, caratterizzato da strade strette e fabbricati indipendenti costruiti in adiacenza tra loro.

Il fabbricato dove si trovano il garage e l'abitazione è realizzato con struttura portante in muratura ed è disposto su tre livelli fuori terre ed è classificabile come casa unifamiliare non isolata, in quanto inglobata nel tessuto storico in adiacenza con altri edifici.

L'appartamento risulta attualmente adibito a civile abitazione, in conformità con l'attuale classificazione catastale A/4 (abitazione di tipo popolare), ha una superficie complessiva di 95 mq. catastali suddivisa su tre livelli costituiti da:

- Piano terra: dove si trova la porta d'ingresso dell'abitazione corrispondente con il civico n.16 di via Umbria, dove insiste una scala per accedere al primo



piano e un ampio locale rettangolare comunicante con l'esterno esclusivamente attraverso un'unica porta-finestra prospiciente sulla via Umbria e corrispondente al civico n.18.

- Piano primo: a cui si accede attraverso l'unica rampa di scala, è costituito da un disimpegno di forma rettangolare privo di aperture verso l'esterno, dove si trovano gli accessi per le due camere da letto e per l'unico servizio igienico. Sullo stesso disimpegno insiste anche una scala in muratura di forma a L, stretta e ripida, che serve per accedere al livello superiore.

I vani presenti su questo livello non si trovano tutti sullo stesso piano, infatti per accedere ad una delle due camere da letto e al locale servizio occorre salire n.3 gradini.

- Secondo piano: a cui si accede attraverso la predetta scala a L, è costituito da un vano cucina, una piccola zona lavanderia e un terrazzo.

L'immobile non presenta segni di recenti ristrutturazioni e si presenta abbastanza degradato.

## **B. Identificazione catastale e attuale proprietà**

**N.1 appartamento di 95mq.** (catastali): con accesso dal civico n.16 della via Umbria, costituito da un piano terra, un primo piano ed un secondo piano.

L'immobile è censito nel N.C.E.U. (nuovo catasto edilizio urbano) al foglio n.23, part. 495 sub.4, cat. A/4, classe 3, consistenza vani n.5, rendita catastale di €.139,44 e superficie catastale totale di 95,00 mq. superficie totale escluso aree scoperte mq.89,00;



Si rileva che i numeri civici dell'immobile sono il n.16 e il n.18 che risultano coincidenti con quelli inseriti nella planimetria catastale, mentre nella visura catastale lo stesso immobile viene identificato con i civici n.37 e n.39.

**N.1 locale di 17 mq. (catastali):** con accesso dal civico n.18 della stessa via Umbria, costituito da un vano posto al piano terra con accesso carrabile adibito a garage.

L'immobile è censito nel N.C.E.U. (nuovo catasto edilizio urbano) al foglio n.23, part. 495 sub.3, cat. C/6, classe 3, consistenza 17 mq., rendita catastale di €.42,14 e superficie catastale di 17 mq.

Si rileva che il numero civico corrispondente al locale dovrebbe essere il n.20 anche se non esiste nessuna tabella esterna, tale numero risulta differente sia dal civico inserito nella planimetria catastale dove risulta indicato il n.18 e sia da quello riportato nella visura catastale dove risulta indicato il n.35.

### **C. Proprietà dell'immobile**

- o 
- o 





**D. Valore dell'immobile oggetto di perizia**

Sulla scorta delle analisi eseguite è stato attribuito al bene un valore:

Piano terra, primo e secondo piano	mq. 89,00 x € 320	€ 28.480,00
Terrazza (secondo piano)	mq. 16,00 (1/3) x € 320	€ 1.706,00
Garage (piano terra)	mq. 17,00 x € 350	€ 5.950,00
	<b>TOTALE</b>	<b>€ 36.136,00</b>

**Caltagirone 16/novembre/2020**

**Il tecnico**

dott. ing. *David Gaetano* Giugno  


[Redacted signature area]

