

TRIBUNALE DI SIRACUSA  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI STIMA  
DEL VALORE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Rito: ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80

**Numero di Ruolo generale: 193/2023**

Giudice Esecutore: Dott.ssa Maria Cristina DI STAZIO

Creditore procedente: [REDACTED]

Debitore Esecutato: [REDACTED]

Esperto della stima dei beni pignorati: Ing. Nicola FERLA

Siracusa (SR), lì 14.04.2024



## Sommario

1. DECRETO DI NOMINA DELL'ESPERTO STIMATORE .....	3
2. MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELL'INCARICO.....	6
2.1. CRONISTORIA DELLE OPERAZIONI PERITALI .....	6
3. RISPOSTA AI SINGOLI QUESITI .....	7
4. CONCLUSIONI.....	12
5. ELENCO ALLEGATI .....	12



## 1. DECRETO DI NOMINA DELL'ESPERTO STIMATORE

Il giudice dell'esecuzione della procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 92/2023, Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio, con *decreto di nomina dell'esperto stimatore* ha nominato il sottoscritto Ing. Nicola Ferla, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Siracusa al n°1700, esperto per la stima dei beni pignorati ai sensi dell'art. 568 del c.p.c., ponendo i sottoelencati quesiti:

....

### 3. PROVVEDA:

- I. all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- II. all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;
- III. alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla l. 122/1989 e alla l. 1150/1942;
- 4. REDIGA** quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:
  - I. l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi;
  - II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni; specificando se i beni rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata e in caso di esito positivo indicare:
    - 1- Il contenuto della convenzione (producendola in atti nel fascicolo telematico della procedura);
    - 2- la trascrizione della convenzione;
    - 3- i limiti indicati nella convenzione (ad es. il prezzo massimo di cessione, il divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP ecc.);
    - 4- la sussistenza di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis dell'art. 31 della l. 23 dicembre 1998 n. 448 come da ultimo modificata dal Decreto Legge del 23 ottobre 2018 n. 119);
    - 5- i costi dell'affrancazione dei vincoli (liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 del 10.11.2020 n. 280 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione)
  - III. l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di locazione, affitto o comodato, con verifica della data della registrazione, della scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o dello stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;
  - III. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);
  - IV. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:
    - i. quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
      - domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;
      - atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;



- altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;
- ii. quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:
- iscrizioni di ipoteche;
  - trascrizioni di pignoramenti;
- iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:
- l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
  - importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);
  - eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;
  - eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
  - pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- V. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- VI. in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della 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, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma V del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;
- VII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a) del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili, ovvero nel caso in cui il rilascio dell'attestazione risulti eccessivamente oneroso (con un costo di oltre euro 500,00) e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d.lgs. 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del d. lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;
- VIII. la valutazione dei beni, indicando distintamente:
- il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;



- i criteri di stima utilizzati;
  - le fonti di informazioni utilizzate per la stima;
  - il valore per metro quadro e il valore complessivo,
  - l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute
  - il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;
  - nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;
  - il valore locativo dell'immobile, con specifica indicazione dei criteri di stima e giudizio di congruità sui canoni di locazione o affitto già previsti da eventuali contratti in corso;
- IX. nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione del valore della sola quota;
- X. nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie e delle generalità dell'usufruttuario o del nudo proprietario diversi dal titolare del diritto pignorato, nonché l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato;
- .....



## 2. MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Il bene che risulta oggetto della procedura esecutiva immobiliare, registrata nel R.G.E. del Tribunale di Siracusa al n. 193 del 2022 - il cui valore di mercato è definito con la presente trattazione - è così individuabile:

1. **CASA PER CIVILE ABITAZIONE** sito in Lentini (SR) in Via Orazio Coclite n.14, individuata al N.C.E.U. al foglio n.91, particella n.6632 sub 1 e 2.

Per lo svolgimento dell'incarico ricevuto, dopo aver esaminato la documentazione agli atti del procedimento, si sono esaminati quelli disponibili presso le Amministrazioni preposte nonché si sono effettuate le necessarie attività per acquisire una profonda conoscenza dei beni in oggetto, così da maturare il giudizio di stima che viene esposto ed argomentato nella presente relazione.

### 2.1. CRONISTORIA DELLE OPERAZIONI PERITALI

In via preliminare, il sottoscritto ha esaminando i documenti agli atti nonché quelli disponibili presso i competenti Uffici pubblici.

Per prendere visione del bene oggetto della procedura è stato eseguito in data 22.02.2024 il sopralluogo sul posto, dove è stato possibile eseguire le necessarie attività di verifica e constatazione.



### 3. RISPOSTA AI SINGOLI QUESITI

*Quesito n.1: "... esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi"*

La proprietà pignorata è sita in Lentini (SR), in Via Orazio Coclite n.14, alle coordinate GPS 37.285387, 15.003656; risulta costituita da un fabbricato per civile abitazione di complessivi 3 piani fuori terra.

Il bene, individuato in catasto al foglio n. 91, particella n. 6632 sub 1 e sub 2, risulta nella piena proprietà del Sig. [REDACTED]

Si specifica che il sub 1 è costituito dall'appartamento posto piano terra mentre il sub 2 da quello al piano primo e secondo. Tuttavia, il fabbricato è stato erroneamente rappresentato in planimetria catastale come appartenente al sub 1.

*Quesito n.2: "... descrizione complessiva e sintetica dei beni"*

Il bene oggetto di stima è costituito da un fabbricato per civile abitazione di complessivi 3 piani fuori terra, la cui costruzione si suppone antecedente il 1967.

Il bene, in particolare per ciò che attiene gli interni, avrebbe necessita di alcuni interventi di riqualificazione.

Gli interni sono rifiniti in modo semplice: le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate con colorazione principale in bianco, con illuminazione su soffitto, la pavimentazione è in gres porcellanato, gli infissi esterni in alluminio mentre le porte interne sono in legno.

Ogni piano ha uno sviluppo complessivo di circa 30 mq. circa.

In merito agli impianti, si fa presente che la casa è dotata di impianto idrico ed elettrico sottotraccia, funzionanti.

All'esterno, i prospetti si presentano in discreto stato di manutenzione.

Complessivamente lo stato di manutenzione della casa può ritenersi in condizioni buone, necessitando di alcuni interventi di rinnovamento degli interni.

*Quesito n.3: "...individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di locazione, affitto o comodato, con verifica della data della registrazione, della scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o dello stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio"*

Il bene pignorato risulta nella piena proprietà dell'esecutato Sig. [REDACTED] giusto atto di compravendita del 11.06.2002 rep. 10373 a firma Notaio Riccardo Dagnino.



I locali risultano occupati (in stato di affitto) ai Sig.ri [REDACTED]

*Quesito n.4: "... indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche)"*

Sull'unità immobiliare in oggetto non risultano gravare formalità, vincoli o oneri.

*Quesito n.5: "... l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:*

*i. quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:*

*domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni:*

*atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*

*altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;*

*ii. quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:*

*iscrizioni di ipoteche;*

*trascrizioni di pignoramenti;*

*iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:*

*l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

*importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);*

*eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;*

*eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*

*pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato"*

Per quanto attiene il punto "ii", dall'esame delle iscrizioni e trascrizioni risulta che sul bene oggetto di stima sono presenti i seguenti vincoli che saranno cancellati e/o regolarizzati al momento della vendita:

1. ISCRIZIONE del 02/05/2022 - Registro Particolare 792 Registro Generale 7723

Pubblico ufficiale DAGNINO RICCARDO Repertorio 10374 del 11/06/2002

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1368 del 2002

Immobili attuali

2. TRASCRIZIONE del 31/08/2023 - Registro Particolare 12858 Registro Generale 16317

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Repertorio 3081/2023 del 22/08/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili attuali



*Quesito n.6: "... la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa"*

La costruzione del fabbricato è stata avviata in data anteriore il 01.09.1967.  
Successivamente, alcun titolo abilitativo è stato richiesto/rilasciato dal Comune di Lentini.

*Quesito n.7: "... in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della 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, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma V del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie"*

Rispetto a quanto riportato in atti (planimetrie catastali) si rileva la **parziale non conformità** degli spazi interni:

- Eliminazione parete divisoria al piano primo tra la scala che porta al piano secondo e la stanza;
- Presenza di un bagno al posto della cucina e realizzazione di un piccolo locale deposito sulla terrazza.



*Quesito n.8: "... l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. 1 e 3 co. II lettera a) del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d.lgs. 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del d. lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose"*

L' attestato di prestazione energetica viene allegato alla presente relazione VISTO LO STATO IN CUI SI TROVA L'EDIFICIO.

*Quesito n.9: "... la valutazione dei beni, indicando distintamente:*

- *il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;*
- *i criteri di stima utilizzati;*
- *le fonti di informazioni utilizzate per la stima;*
- *il valore per metro quadro e il valore complessivo,*
- *l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute*
- *il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;*
- *nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni"*

Nella seguente tabella viene riportato il calcolo delle superfici del bene oggetto di stima:

Spazi dell'unità immobiliare		Superficie rilevata [mq.]	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie commerciale [mq.]	
A	Superfici coperte, comprese le murature interne ed esterne dell'unità principale	Vani principali e vani accessori a servizio (bagni, ripostigli e corridoi) con altezza superiore a 150 cm	90	100%	90



<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>90,00</b>
--------------------------------------	--------------

Per ciò che attiene alla metodologia di stima utilizzata per la determinazione del valore di mercato del bene oggetto di stima si è preso a riferimento il valore determinato facendo un'attenta valutazione per la determinazione del valore di mercato oltre ad una analisi di quanto riportato nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Il più probabile prezzo dell'immobile in oggetto è pari a 49.500,00 € (prezzo unitario pari a 550€/mq). A tale prezzo va detratto l'importo per la rimozione degli abusivi che viene stimato in 8.500,00 €.

**Più probabile prezzo del bene oggetto di stima = 41.000,00 €**  
**Prezzo unitario ricavato del bene oggetto di stima = 455,55 €/mq**

*Quesito n.10: "... nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione del valore della sola quota"*

Il quesito non è applicabile al caso in esame.

*Quesito n.11: "... nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie e delle generalità dell'usufruttuario o del nudo proprietario diversi dal titolare del diritto pignorato, nonché l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato"*

Il quesito non è applicabile al caso in esame.



#### **4. CONCLUSIONI**

Nel ritenere di avere correttamente interpretato i quesiti richiesti e di avere espletato il mandato ricevuto nel migliore dei modi, si deposita con modalità telematica la presente relazione in originale, la quale si compone di n. 12 pagine, nonché degli allegati di cui al successivo elenco.

Si ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordata e si rimane a disposizione per eventuali chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che la S.V. Ill.ma e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.

#### **5. ELENCO ALLEGATI**

Per ogni singolo lotto viene raccolta la documentazione sottoelencata e così suddivisa:

- Documentazione agli atti presso uffici competenti;
- Documentazione fotografica;
- Titolo di provenienza del bene;
- Verbale di sopralluogo.

Siracusa (SR), lì 14/04/2024





## > Indirizzo

-  **dall'impianto al 28/11/2006** Impianto meccanografico del 30/06/1987
- Immobile predecessore**  
Comune di **LENTINI (E532) (SR)**  
Foglio **92** Particella **1045** Subalterno **1**  
VICOLO ORAZIO COCLITE n. 13 Piano T  
Partita: **4474**
-  **dal 28/11/2006** VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 28/11/2006 Pratica n. SR0138571 in atti dal 28/11/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 34890.2/2006)
- Immobile attuale**  
Comune di **LENTINI (E532) (SR)**  
Foglio **91** Particella **6632** Subalterno **1**  
VICOLO ORAZIO COCLITE n. 13 Piano T  
Partita: **4474**

## > Dati di classamento

-  **dall'impianto al 01/01/1992** Impianto meccanografico del 30/06/1987
- Immobile predecessore**  
Comune di **LENTINI (E532) (SR)**  
Foglio **92** Particella **1045** Subalterno **1**  
Rendita: **Lire 270**  
Categoria **A/5<sup>ce</sup>**, Classe **3**, Consistenza **1,5 vani**  
Partita: **4474**
-  **dal 01/01/1992 al 13/08/2002** Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992
- Immobile predecessore**  
Comune di **LENTINI (E532) (SR)**  
Foglio **92** Particella **1045** Subalterno **1**  
Rendita: **Euro 55,78**  
Rendita: **Lire 108.000**  
Categoria **A/5<sup>ce</sup>**, Classe **3**, Consistenza **1,5 vani**  
Partita: **4474**
-  **dal 13/08/2002 al 28/11/2006** Variazione del quadro tariffario del 13/08/2002
- Immobile predecessore**  
Comune di **LENTINI (E532) (SR)**  
Foglio **92** Particella **1045** Subalterno **1**  
Rendita: **Euro 30,99**  
Categoria **A/5<sup>ce</sup>**, Classe **3**, Consistenza **1,5 vani**  
Partita: **4474**



Direzione Provinciale di Siracusa  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

📅 dal **28/11/2006**  
**Immobile attuale**  
Comune di **LENTINI (E532) (SR)**  
Foglio **91** Particella **6632** Subalterno **1**  
Rendita: **Euro 30,99**  
Categoria **A/5<sup>cp</sup>**, Classe **3**, Consistenza **1,5 vani**  
Partita: **4474**

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del  
28/11/2006 Pratica n. SR0138571 in atti dal 28/11/2006  
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO -  
ALLINEAMENTO MAPPE (n. 34890.2/2006)

### > Dati di superficie

📅 dal **09/11/2015**  
**Immobile attuale**  
Comune di **LENTINI (E532) (SR)**  
Foglio **91** Particella **6632** Subalterno **1**  
Totale: **93 m<sup>2</sup>**  
Totale escluse aree scoperte : **90 m<sup>2</sup>**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015  
Dati relativi alla planimetria : data di presentazione  
01/01/1971, prot. n. 000002055

### > Storia degli intestati dell'immobile

**Dati identificativi:** Immobile predecessore - Comune di **LENTINI (E532)(SR)** Foglio **92** Particella **1045** Sub.  
**1**

> 1. [REDACTED]

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

📅 dall'impianto al 08/09/1992  
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

> 2. [REDACTED]

📅 dall'impianto al 08/09/1992  
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

> 1. [REDACTED]

2. Atto del 08/09/1992 Pubblico ufficiale COSTANZA  
LUISA Sede SIRACUSA (SR) Repertorio n. 11718 -  
COMPRAVENDITA Trascrizione n. 11911.1/1992 in atti  
dal 10/12/1992

📅 dal 08/09/1992 al 09/12/1999  
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 2)

> 2. [REDACTED]

📅 dal 08/09/1992 al 09/12/1999  
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 2)

> 1. [REDACTED]

3. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI  
MORTE) del 09/12/1999 - UR Sede LENTINI (SR)  
Registrazione Volume 180 n. 241 registrato in data  
01/06/2000 - SUCCESSIONE Voltura n. 42031.1/2000 -  
Pratica n. 103464 in atti dal 26/10/2000

📅 dal 09/12/1999 al 11/06/2002  
Diritto di: Proprieta' per 2/18 (deriva dall'atto 3)





Catasto fabbricati  
**Visura storica per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1970 al 19/02/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 19/02/2024**

**Dati identificativi:** Comune di LENTINI (E532) (SR)

Foglio 91 Particella 6632 Subalterno 2

Partita: 4474

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di LENTINI (E532) (SR)

Foglio 91 Particella 6632

**Classamento:**

Rendita: Euro 108,46

Categoria A/4<sup>9)</sup>, Classe 3, Consistenza 3,5 vani

Foglio 91 Particella 6632 Subalterno 2

**Indirizzo:** VICOLO ORAZIO COCLITE n. 13A Piano 1 - 2

> **Intestati catastali**

> 1. [REDACTED]  
[REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/1

> **Dati identificativi**

📅 dall'impianto al 28/11/2006

Impianto meccanografico del 30/06/1987

**Immobile predecessore**

Comune di LENTINI (E532) (SR)

Foglio 92 Particella 1045 Subalterno 2

📅 dal 28/11/2006

**Immobile attuale**

Comune di LENTINI (E532) (SR)

Foglio 91 Particella 6632 Subalterno 2

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 28/11/2006 Pratica n. SR0138571 in atti dal 28/11/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 34892.3/2006)



## > Indirizzo

-  **dall'impianto al 28/11/2006** Impianto meccanografico del 30/06/1987
- Immobile predecessore**  
Comune di **LENTINI (E532) (SR)**  
Foglio **92** Particella **1045** Subalterno **2**  
VICOLO ORAZIO COCLITE n. 13A Piano 1 - 2  
Partita: **4474**
-  **dal 28/11/2006** VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 28/11/2006 Pratica n. SR0138571 in atti dal 28/11/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 34892.3/2006)
- Immobile attuale**  
Comune di **LENTINI (E532) (SR)**  
Foglio **91** Particella **6632** Subalterno **2**  
VICOLO ORAZIO COCLITE n. 13A Piano 1 - 2  
Partita: **4474**

## > Dati di classamento

-  **dall'impianto al 01/01/1992** Impianto meccanografico del 30/06/1987
- Immobile predecessore**  
Comune di **LENTINI (E532) (SR)**  
Foglio **92** Particella **1045** Subalterno **2**  
Rendita: **Lire 784**  
Categoria **A/4<sup>e</sup>**, Classe **3**, Consistenza **3,5 vani**  
Partita: **4474**
-  **dal 01/01/1992 al 13/08/2002** Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992
- Immobile predecessore**  
Comune di **LENTINI (E532) (SR)**  
Foglio **92** Particella **1045** Subalterno **2**  
Rendita: **Euro 198,84**  
Rendita: **Lire 385.000**  
Categoria **A/4<sup>e</sup>**, Classe **3**, Consistenza **3,5 vani**  
Partita: **4474**
-  **dal 13/08/2002 al 28/11/2006** Variazione del quadro tariffario del 13/08/2002
- Immobile predecessore**  
Comune di **LENTINI (E532) (SR)**  
Foglio **92** Particella **1045** Subalterno **2**  
Rendita: **Euro 108,46**  
Categoria **A/4<sup>e</sup>**, Classe **3**, Consistenza **3,5 vani**  
Partita: **4474**



📅 dal 28/11/2006

**Immobile attuale**

Comune di LENTINI (E532) (SR)

Foglio 91 Particella 6632 Subalterno 2

Rendita: Euro 108,46

Categoria A/4<sup>e</sup>, Classe 3, Consistenza 3,5 vani

Partita: 4474

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del  
28/11/2006 Pratica n. SR0138571 in atti dal 28/11/2006  
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO -  
ALLINEAMENTO MAPPE (n. 34892.3/2006)

## ➤ Storia degli intestati dell'immobile

**Dati identificativi:** Immobile predecessore - Comune di LENTINI (E532)(SR) Foglio 92 Particella 1045 Sub. 2

➤ 1. [REDACTED]

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

📅 dall'impianto al 08/09/1992  
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

➤ 2. [REDACTED]

📅 dall'impianto al 08/09/1992  
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

➤ 1. [REDACTED]

2. Atto del 08/09/1992 Pubblico ufficiale COSTANZA LUISA Sede SIRACUSA (SR) Repertorio n. 11718 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 11911.1/1992 in atti dal 10/12/1992

📅 dal 08/09/1992 al 09/12/1999  
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 2)

➤ 2. [REDACTED]

📅 dal 08/09/1992 al 09/12/1999  
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 2)

➤ 1. [REDACTED]

3. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 09/12/1999 - UR Sede LENTINI (SR) Registrazione Volume 180 n. 241 registrato in data 01/06/2000 - SUCCESSIONE Voltura n. 42031.1/2000 - Pratica n. 103464 in atti dal 26/10/2000

📅 dal 09/12/1999 al 11/06/2002  
Diritto di: Proprieta' per 2/18 (deriva dall'atto 3)

➤ 2. [REDACTED]

📅 dal 09/12/1999 al 11/06/2002  
Diritto di: Proprieta' per 2/18 (deriva dall'atto 3)

➤ 3. [REDACTED]

📅 dal 09/12/1999 al 11/06/2002  
Diritto di: Proprieta' per 12/18 (deriva dall'atto 3)





MODULARIO  
F. - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
20

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 632)

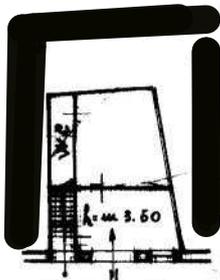
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di LENTINI Via Orazio Coelite N° 13

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di SIRACUSA

Scheda C n° 0120047

Piant terreno



Via O. Coelite

1828808

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°



Compilata dal [redacted]  
(Titolo, nome o cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de [redacted]  
della Provincia di SIRACUSA

DATA 24-4-971

Firma: [redacted]

ISTITUTO GEOGRAFICO DELLO STATO

Ultima planimetria in atti





Direzione Provinciale di SIRACUSA  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 19/02/2024 Ora 18:38:28  
Pag. 1 - Fine

---

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T390648 del 19/02/2024

per immobile

Motivazione rge 198-22

Richiedente FRLNCL per conto di 80003470897

---

**Dati della richiesta**

Immobile : Comune di LENTINI (SR)  
Tipo catasto : Fabbricati  
Foglio : 91 - Particella 6632 - Subalterno 1  
Ulteriori restrizioni: Nessuna

---

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 13/11/1990 al 19/02/2024

---

**Elenco immobili**

Comune di LENTINI (SR) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0091 Particella 06632 Subalterno 0001

---

**Elenco sintetico delle formalita**

1. ISCRIZIONE del 02/05/2022 - Registro Particolare 792 Registro Generale 7723  
Pubblico ufficiale DAGNINO RICCARDO Repertorio 10374 del 11/06/2002  
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1368 del 2002  
Immobili attuali
2. TRASCRIZIONE del 31/08/2023 - Registro Particolare 12858 Registro Generale 16317  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Repertorio 3081/2023 del 22/08/2023  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico  
Immobili attuali



Direzione Provinciale di SIRACUSA  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 19/02/2024 Ora 18:39:14  
Pag. 1 - Fine

---

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T391052 del 19/02/2024

per immobile

Motivazione rge 198-22

Richiedente FRLNCL per conto di 80003470897

---

**Dati della richiesta**

Immobile : Comune di LENTINI (SR)  
Tipo catasto : Fabbricati  
Foglio : 91 - Particella 6632 - Subalterno 2  
Ulteriori restrizioni: Nessuna

---

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 13/11/1990 al 19/02/2024

---

**Elenco immobili**

Comune di LENTINI (SR) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0091 Particella 06632 Subalterno 0002

---

**Elenco sintetico delle formalità**

1. ISCRIZIONE del 02/05/2022 - Registro Particolare 792 Registro Generale 7723  
Pubblico ufficiale DAGNINO RICCARDO Repertorio 10374 del 11/06/2002  
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1368 del 2002  
Immobili attuali
2. TRASCRIZIONE del 31/08/2023 - Registro Particolare 12858 Registro Generale 16317  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Repertorio 3081/2023 del 22/08/2023  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico  
Immobili attuali







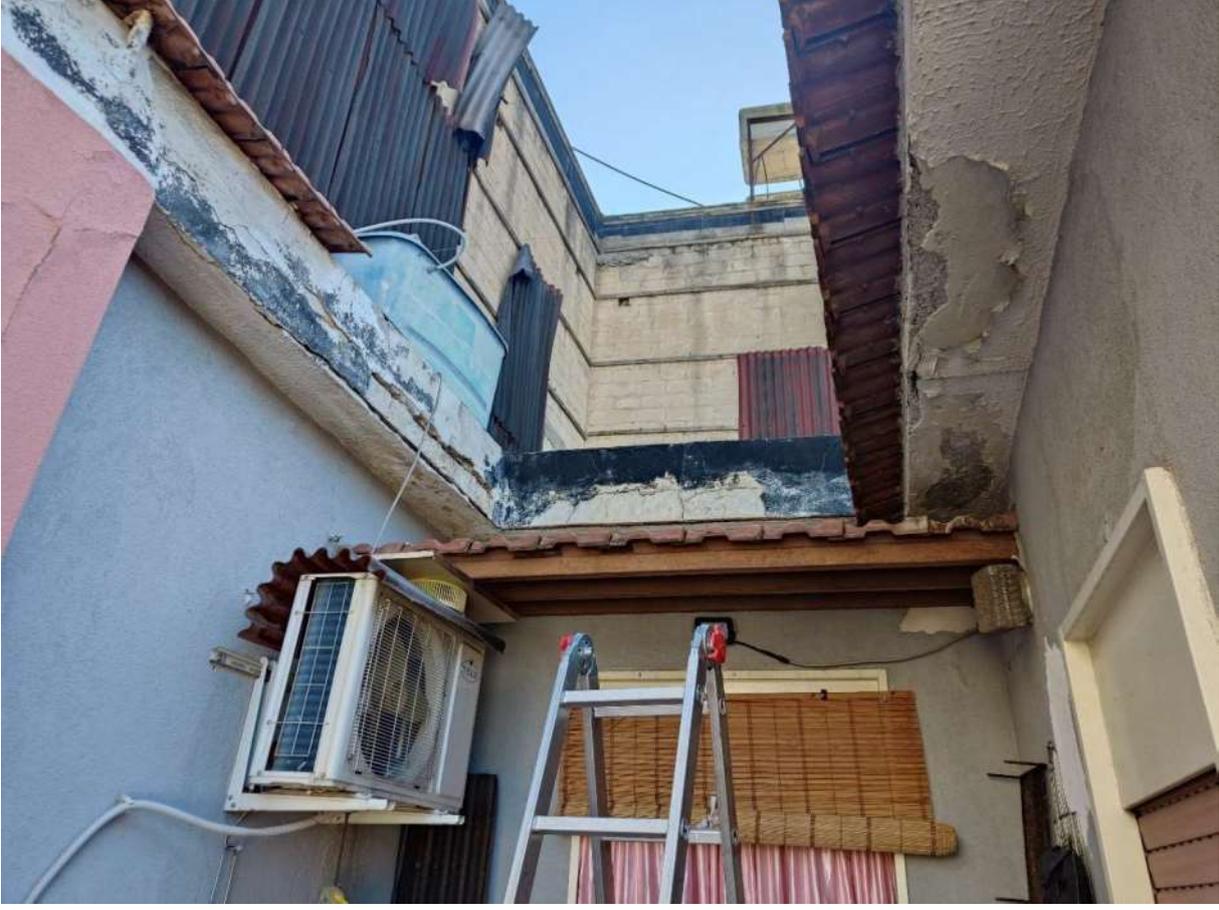














1599

123



Repertorio n. 10.373 ————— Raccolta n. 1.563 —

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladue, il giorno undici del mese di giugno

11/6/2002

In Siracusa, presso i locali della Filiale 001 della Banca di Roma S.p.A. sita in Corso Gelone n. 120.

Innanzi a me Dott. Riccardo Dagnino, Notaio residente in Lentini, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Siracusa, sono presenti

[REDACTED]

Trascritto a Siracusa  
in data 11 giugno 2002  
ai nn. 10405/8073

REGISTRATO A LENTINI IL 20 giugno 2002  
il N. 567 Serie IV Atti  
Esatte € 1.557,63  
comprehensive dei diritti catastali e dei tributi speciali.

(3)

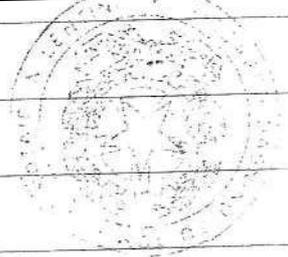
Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, dichiarano di rinunciare, di comune accordo tra loro e con il mio consenso, alla presenza dei testimoni.

Con il presente atto i signori [redacted] vendono al signor [redacted] che acquista, la piena proprietà della seguente unità immobiliare sita nel Comune di Lentini (SR), e più precisamente:

- casa per civile abitazione, non di lusso, con ingresso da via Orazio Coclite n. 14 (13-13/A catastali), composta da un vano al piano terra, un vano e accessorio al primo piano, un vano e accessorio al secondo piano, con antistante terrazza, confinante nell'insieme con via O. Coclite, con casa di [redacted] e con casa di [redacted] da due lati, salvo migliori e più attuali confini, censita al N.C.E.U. di Lentini al foglio 92, particella 1045, sub. 1, P.T, cat. A/5, classe 3, vani 1,5, R.C. Euro 55,78 e particella 1045, sub. 2, P.1-2, cat. A/4, classe 3, vani 3,5, R.C. Euro 198,84.

Quanto oggetto della presente vendita viene trasmesso nello stato di fatto in cui si trova, con le inerenti servitù attive e passive, in quanto esistenti, accessioni e pertinenze, e con tutti i diritti e gli obblighi quali risultano dai titoli di provenienza che la parte acquirente dichiara di ben conoscere.

I venditori garantiscono la piena ed esclusiva proprietà di





quanto venduto pervenuto loro, quanto a 9/18 (nove diciottesimi) indivisi a [REDACTED] in forza di atto di compravendita a rogito Dott.ssa Luisa Costanza, Notaio in Siracusa, in data 8 settembre 1992, Rep. n. 11718/7351, registrato a Siracusa il 21 settembre 1992 al n. 2865 e trascritto a Siracusa il 15 settembre 1992 ai nn. 15074/11911, e quanto a 3/18 (tre diciottesimi) indivisi a [REDACTED] e 6/18 (sei diciottesimi) indivisi a [REDACTED] [REDACTED] in parti eguali tra loro, in forza di successione legittima a [REDACTED] deceduto a Lentini il 9 dicembre 1999 (dich. succ. registrata a Lentini il 1° giugno 2000 al n. 241, vol. 180), nonché la sua libertà da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Il prezzo della vendita è stato convenuto dalle parti in complessivi Euro 26.740,00 (ventiseimilesettecentoquarante e zero centesimi)

- di cui Euro 5.860,00 (cinquemileottocentesse e zero centesimi)

per l'immobile censito alla p.lla 1045, sub. 1 ed Euro 20.880,00 (ventimileottocentottanta e zero centesimi)

per l'immobile di cui alla p.lla 1045, sub. 2 - prezzo che la parte acquirente dichiara di aver versato in data anteriore alla parte venditrice che ne rilascia, col presente atto, corrispondente quietanza a saldo.

Le parti rinunciano a qualsiasi iscrizione di ipoteca legale

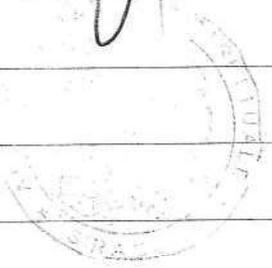
4

nascente da quest'atto. \_\_\_\_\_

L'ASSISTENTE AMMINISTRATIVO

[Redacted signature]

Il possesso giuridico di quanto oggetto della presente vendita viene da oggi trasmesso alla parte acquirente unitamente alla materiale detenzione; le spese del presente atto sono a carico della parte acquirente. \_\_\_\_\_



Agli effetti della registrazione le parti dichiarano di non essere legate tra loro da rapporti di parentela in linea retta o che siano considerati tali ai sensi dell'articolo 26 del D.P.R. 26/4/1986, n. 131. \_\_\_\_\_

L'acquirente richiede, per l'immobile censito alla p.lla 1045, sub. 2, le agevolazioni previste dalla nota II bis) all'articolo 1 della Tariffa, parte I, allegata al D.P.R. n. 131/1986, così come modificata dall'art. 7, 6° comma della Legge n. 488/1999 e dall'art. 33, 12° comma, della Legge 23/12/2000, n. 388 ed a tal fine dichiara: \_\_\_\_\_

a) che il detto immobile, oggetto dell'atto, è una casa di abitazione non di lusso ubicata nel territorio del Comune di Lentini in cui lo stesso acquirente si obbliga a trasferire la propria residenza entro diciotto mesi dalla data odierna; \_\_\_\_\_

b) di non essere titolare esclusivo, o in comunione, di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su altra casa di abitazione sita nel territorio del Comune di Lentini;

c) di non essere <sup>(4)</sup> titolari neppure per quote, su tutto il territorio nazionale, di diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione



acquistata con le agevolazioni richiamate alla lettera c) della detta nota II-bis) all'articolo 1 della Tariffa, parte I, allegata al D.P.R. n. 131/1986, così come modificata dal citato art. 7, 6° comma della Legge n. 488/1999 e dall'art. 33, 12° comma, della Legge 23/12/2000, n. 388.

Ai sensi della Legge 19 maggio 1975 n. 151 e della Legge 27 febbraio 1985, n. 52:

- il Signor [redacted] dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale ma che quanto oggetto dell'atto è bene personale e che il signor [redacted] <sup>(5)</sup> *dichiarò di essere coniugato in regime di separazione dei beni;*

- la signora [redacted] dichiara di essere vedova;

- la signora [redacted] dichiara di essere coniugata in regime di comunione legale ma che quanto oggetto dell'atto è bene personale;

- il Signor [redacted] dichiara di essere *di stato libero.*

Ai sensi dell'articolo 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e dell'articolo 39 della Legge 29 dicembre 1994 n. 724, come modificati ed integrati dalla Legge 23 dicembre 1996 n. 662, nonchè ai sensi dell'art. 3 della Legge 26 giugno 1990 n. 165, i signori [redacted]

[redacted], da me Notaio richiamati ed ammoniti sulle sanzioni penali previste dagli articoli 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 per le ipotesi di falsità

in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate, dichiarano che:

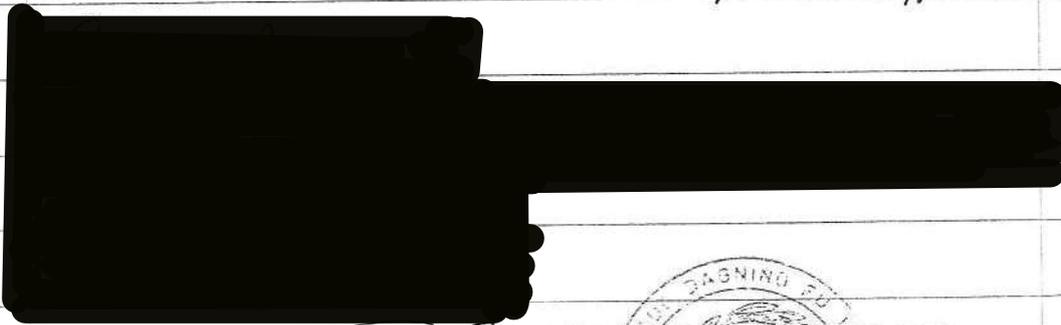
la costruzione dell'immobile oggetto del presente atto è stata iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 e nessuna modifica o variazione, per la quale sarebbe stato necessario richiedere il rilascio di apposita licenza o concessione, è stata apportata successivamente a tale data;

il reddito fondiario dell'immobile oggetto del presente atto è stato dichiarato "pro quota" nell'ultima dichiarazione dei redditi per la quale il termine di presentazione è scaduto alla data di quest'atto.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto, scritto in parte da me Notaio ed in parte da persona di mia fiducia e da me letto ai componenti che lo approvano.

Consta di due fogli per cinque pagine e quanto fin qui della sesta.

1) dele "30" e adde "3"; 2) dele "3" e adde "14"; 3) dele "n°"; 4) dele "titolari" e adde "titolare"; 5) dele "comunione legale ma che quanto oggetto dell'atto è bene personale e che" e adde "Espressione dei beni"; 6) dele "è". Sono sei portelle per sedici parole e due numeri cancellati da me Notaio lette alle parti che le approvano



*Ferruccio Fucini*





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: \_\_\_\_\_

VALIDO FINO AL: \_\_\_\_\_



## DATI GENERALI

### Destinazione d'uso

- Residenziale  
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E.1

### Oggetto dell'attestato

- Intero edificio  
 Unità immobiliare  
 Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 1

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

### Dati identificativi

Regione: Sicilia

Comune: Lentini

Indirizzo: Vicolo Coclite 14

Piano: piano T - 1 - 2

Interno: Coordinate GIS: Lat. 37.285431 Long. 15.003656

Zona climatica: B

Anno di costruzione: \_\_\_\_\_

Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>): 90Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>): 0Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>): 270Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>): 0

Comune catastale	Lentini		Sezione	Foglio	91	Particella	6632
Subalterni	da	1	a	2	da	a	
Altri subalterni							

### Servizi energetici presenti

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

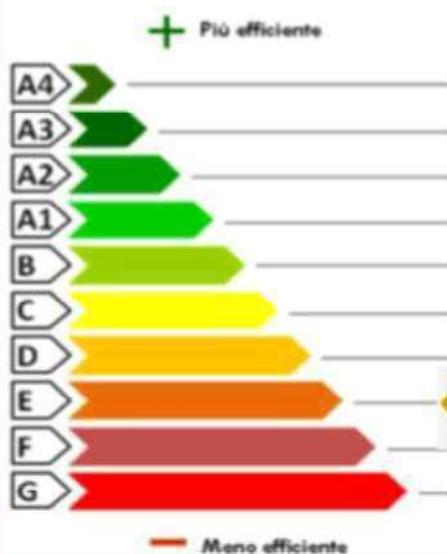
## PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

INVERNO	ESTATE

### Prestazione energetica globale



EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO

**CLASSE ENERGETICA E**

**149,8**

kWh/m<sup>2</sup> anno

### Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

**B**  
76,0

Se esistenti:

**E**  
149,8





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

VALIDO FINO AL:



## 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 suo standard.

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

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE		Quantità annua consumata in uso standard (u.m.)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	2003	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP <sub>gl,nren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno <u>149,8</u>
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	1267	Sm <sup>3</sup>	
<input type="checkbox"/>	GPL		Sm <sup>3</sup>	
<input type="checkbox"/>	Carbone		kg	
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		kg	Indice della prestazione energetica rinnovabile EP <sub>gl,ren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno <u>8,6</u>
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		kg	
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		kg	
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		kg	
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		kWh	Emissioni di CO <sub>2</sub> kg/m <sup>2</sup> anno <u>31,2</u>
<input type="checkbox"/>	Solare termico		kWh	
<input type="checkbox"/>	Eolico			
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		kWh	
<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 <sub>gl,nren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
R <sub>EN1</sub>		Si / No			0  0,0  kWh/m <sup>2</sup> anno
R <sub>EN2</sub>		Si / No			
R <sub>EN3</sub>		Si / No			
R <sub>EN4</sub>					
R <sub>EN5</sub>					
R <sub>EN6</sub>					





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

VALIDO FINO AL:



## ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0,0	kWh/anno	Vettore energetico:	Radiazione solare
-------------------	-----	----------	---------------------	-------------------

## ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	270	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	291	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V	0,64	
EP <sub>H,nd</sub>	83,9	kWh/m <sup>2</sup> anno
A <sub>sol,est</sub> /A <sub>sup utile</sub>	0,008	-
Y <sub>IE</sub>	0,36	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		EP <sub>ren</sub>	EP <sub>nren</sub>
Climatizzazione invernale	Simulato			Gas naturale		0,73	η <sub>H</sub>	0,0	114,3
	-	-	-	-	-				
Climatizzazione estiva						0,00	η <sub>C</sub>		
	-	-	-	-	-				
Prod. Acqua calda sanitaria				En. Elettrica		0,30	η <sub>W</sub>	8,6	35,5
Impianti combinati							η <sub>HW</sub>		
Produzione da fonti rinnovabili	Fotovoltaico			Rad. Solare	5	0,10	η <sub>FV</sub>	0,0	0,0
	Solare termico			Rad. Solare	4	0,50	η <sub>ST</sub>	0,0	0,0
Ventilazione meccanica	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Illuminazione	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Trasporto di persone o cose	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

VALIDO FINO AL:



## 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.

Empty box for information on energy performance improvement opportunities.

## SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico

Tecnico abilitato

Organismo/Società

Nome e Cognome / Denominazione	Ing. Nicola Ferla
Indirizzo	via monti iblei 4
E-mail	nicola.ferla@ordineingegnerisiracusa.it
Telefono	
Titolo	
Ordine/iscrizione	Ordine Ingegneri Siracusa
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle 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 e imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne 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.
Informazioni aggiuntive	

## SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No
---	--	-----------------------------

## 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?	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> 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 emissione 17.03.2024

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





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

VALIDO FINO AL:



## 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.

RIQUALIFICAZIONE 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	FONTE 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

Il giorno 22.02.23 presso il bene oggetto della  
procedura sono intervenuti i seguenti:

- Ing. Nicola Ferla, in qualità di esperto per la stima;
- Avv. Riccardo Barbone, in qualità di custode;
- [Redacted], affittuari

del bene

al fine di svolgere le necessarie verifiche per  
rispondere ai quesiti posti dal G. giudice.

Effettuate le verifiche e la documentazione fotografica, si ritengono concluse le operazioni per il

lontano, 22.04.23

[Signature]

[Redacted signature area]

