

**TRIBUNALE DI SIRACUSA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Ill.mo Sig. G.O.T. dell'Esecuzione dott.ssa C. Cultrera

Proc. Esecutiva Immobiliare n. 302 / 2011

Tra

Banca di Credito Cooperativo di Pachino Soc. Coop. a r.l., con sede in Pachino (SR), Via Unità n. 5/7 - *creditore procedente* - rappresentata e difesa Avv.to Battista Piazzese, Via Manzoni n. 166, Rosolini (SR)

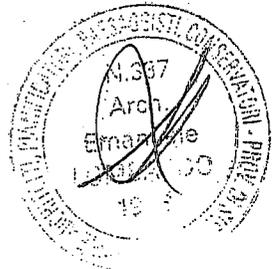
Contro

██████████ nato a ██████████ - *debitore esecutato*

**Premessa**

Con decreto di nomina del 14.12.2011 la S.V. Ill.ma nominava il sottoscritto dott. arch. Emanuele LOMBARDO, con studio tecnico in Canicattini B. (SR), via Umberto n. 338, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe, invitandolo a comparire all'udienza del 9 febbraio 2012. In tale udienza, prestato il giuramento di rito, il G.O.T. dell'Esecuzione ha invitato l'esperto a redigere la relazione di stima a norma dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., oltre al controllo dei documenti di cui all'art. 567 II comma, c.p.c., relativamente all'immobile pignorato sito nel Comune di Pachino (SR), Via Durando n. 95, in catasto al foglio 15 p.lla 8263(ex foglio 15 p.lla 1690, giusta variazione identificativo per allineamento mappe del 19.12.2008).

Pertanto sulla scorta della documentazione acquisita e sulla base di quanto visto e rilevato nei luoghi oggetto di stima, giusto sopralluogo effettuato in data 13 luglio 2012, previa regolare comunicazione alle parti a mezzo di raccomandata A.R., lo scrivente ha redatto la presente relazione peritale, che, per maggior chiarezza espositiva, ha suddiviso nei seguenti paragrafi:



DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
OGGI 30-7-12

IL CANCELLIERE  
Il Cancelliere  
Cassia Maria

1. Ubicazione dei beni oggetto di pignoramento;
2. Dati catastali;
3. Verifica regolarità urbanistica;
4. Descrizione sintetica del bene;
5. Stato di possesso dell'immobile;
6. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;
7. Criteri di stima;
8. Riepilogo;
9. Conclusioni.

### **1. Ubicazione dei beni oggetto di pignoramento**

L'immobile oggetto di stima risulta essere un fabbricato indipendente posto a piano terra, primo e secondo, ubicato nel territorio del Comune di Pachino, via Durando angolo via Gorizia, avente accessi dal civico n. 95 di via Durando e dal civico n. 39 di via Gorizia.

### **2. Dati catastali**

Il fabbricato risulta censito, ex N.C.E.U. oggi Agenzia del Territorio, nel Comune di Pachino (SR) foglio di mappa 15 particella 8263 (ex foglio 15 p.la 1690, giusta variazione identificativo per allineamento mappe del 19.12.2008).

### **3. Verifica regolarità urbanistica**

Da quanto si evince dalla documentazione notarile (rogiti di compravendita) e catastale (piantina catastale Mod. B), l'immobile risulta essere stato realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967.

Infatti nell'atto di compravendita rogato dal dott. Ettore Maltese notaio in Ispica (RG) il 16 settembre 2004, Repertorio n. 32495 e Raccolta n. 9737, in merito alla



regolarità urbanistica si precisa che l'immobile nello stato di fatto in cui si trova risulta essere stato edificato in data antecedente al 1° settembre 1967.

#### 4. Descrizione sintetica del bene

Trattasi di un fabbricato indipendente al quale si può accedere dal civico n. 95 di via Durando o dal civico n. 39 di via Gorizia, distribuito a piano terra, piano primo e piano secondo.

La struttura portante caratterizzante la costruzione è la muratura portante con blocchi calcarei dello spessore variabile da cm. 25 a cm. 30 oltre intonaco tipica degli anni cinquanta e sessanta del secolo scorso, periodo al quale si può fare risalire la costruzione.

I soffitti dei vari piani risultano essere costituiti da solaio in latero-cemento, dello spessore di cm. 25 oltre pavimentazione. La copertura risulta essere interamente piana in parte calpestabile tipo terrazzo ed in parte non calpestabile. Gli infissi esterni sono in legno e in alluminio anodizzato con avvolgibili in plastica nelle finestre e nelle porte finestre, mentre quelli interni sono in legno tamburato. Gli intonaci interni sono del tipo tradizionale a tre mani, come anche quelli esterni ma con strato di finitura in materiale plastico.

La pavimentazione interna è costituita da piastrelle di ceramica in tutti i locali, risultano rivestiti con piastrelle di ceramica anche le pareti della zona cucina e dei bagni, mentre la pavimentazione del terrazzo è in marmettoni di cemento.

Sono presenti e funzionanti l'impianto elettrico, idrico, fognario, di riscaldamento e di condizionamento.

Pertanto l'unità immobiliare nel suo complesso risulta distribuita come riportato nella planimetria catastale di cui agli atti dell'Agenzia del Territorio e di seguito riportata: al piano terra troviamo un locale cucina, una cameretta, un



soggiorno/salotto, un wc e un ripostiglio/sottoscala; al piano primo al quale si accede tramite una scala in cemento armato con accesso diretto o dal civico n. 95 di via Durando o dal soggiorno/salotto del piano terra, troviamo un corridoio disimpegno una camera matrimoniale, una cameretta, un bagno e un vano disimpegno nel quale risulta ubicata la scala di accesso al piano secondo sul quale si trova una lavanderia e due terrazze.

Il tutto per una superficie lorda residenziale di  $m^2$  175,00 e una superficie scoperta adibita a terrazza e balcone di  $m^2$  70, ed una cubatura complessiva è di  $m^3$  579,50.

#### **5. Stato di possesso dell'immobile**

L'immobile oggetto di stima risulta essere di proprietà del signor [REDACTED] ed alla data di sopralluogo abitato dallo stesso e dalla sua famiglia.

#### **6. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**

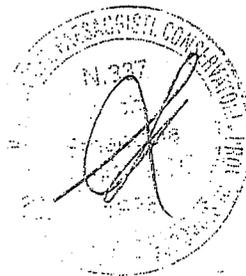
Per quanto riguarda i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul fabbricato sito in Pachino (SR), Via Durando n. 95 angolo Via Gorizia n. 39, dalla nota di trascrizione risultano: come da allegata ispezione ipotecaria che qui deve intendersi integralmente riportata e trascritta.

#### **7. Criteri di stima**

La ricerca del valore di mercato è stata condotta mediante stima analitica, facendo poi la media aritmetica dei valori ottenuti fra tre tipi di stima e cioè per consistenza, per valore di mercato e per capitalizzazione del reddito.

- Stima a valore di mercato: tale metodo di stima si basa sulla determinazione di un parametro di raffronto tra l'immobile da stimare ed altri aventi simili caratteristiche di cui sia preventivamente noto il valore di mercato;

- Stima per consistenza: tale metodo oltre a ricercare un parametro di raffronto tra l'immobile da stimare ed altri aventi simili caratteristiche, consiste





**Stima per consistenza** €. 86.850,00

### **Stima per capitalizzazione del reddito**

Avendo determinato il reddito lordo della sopracitata unità immobiliare si procede alla seguente stima:

- reddito annuo lordo	€. 3.600,00
- detrazione 25% per tasse, assicurazioni ecc.	€. <u>750,00</u>
reddito annuo netto	€. 2.850,00
- capitalizzando per il 3,5 %	€. 81.428,57
<b>Stima per capitalizzazione del reddito</b>	<b>€. 81.428,57</b>

### **8. Riepilogo**

Di sotto è riportato il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente stima:

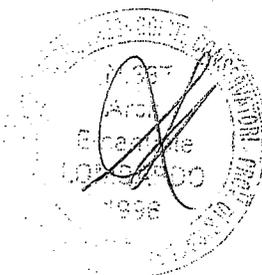
- Stima a valore di mercato	€. 84.600,00
- Stima per consistenza	€. 86.850,00
- Stima per capitalizzazione del reddito	€. <u>81.428,57</u>
<b>SOMMANO TOTALE</b>	<b>€. 252.528,57</b>
- Media aritmetica €. 252.528,57 : 3	<b>€. 84.176,19</b>

### **9. Conclusioni**

Tenuto conto delle quotazioni immobiliari similari correnti in Pachino (SR), della loro ubicazione e commerciabilità, si ritiene che il più probabile valore di mercato attuale dei beni pignorati è di complessivi €. 84.000,00 (diconsi Euro ottantaquattromila / 00 ).

Si allega:

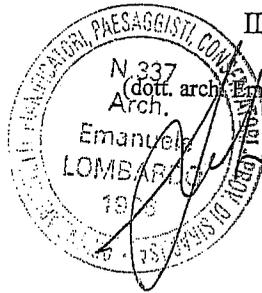
- elaborato fotografico;
- lettera di convocazione sopralluogo con ricevute A/R;



- verbale di sopralluogo;
- planimetria catastale del 27.04.1987;
- visura catastale storica;
- ispezione ipotecaria di [REDACTED]

Tanto doveva il sottoscritto relazionare in ordine all'incarico ricevuto dal Signor G.O.T. delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Siracusa dr.ssa C. Cultrera.

Canicattini Bagni, li 30.07.2012

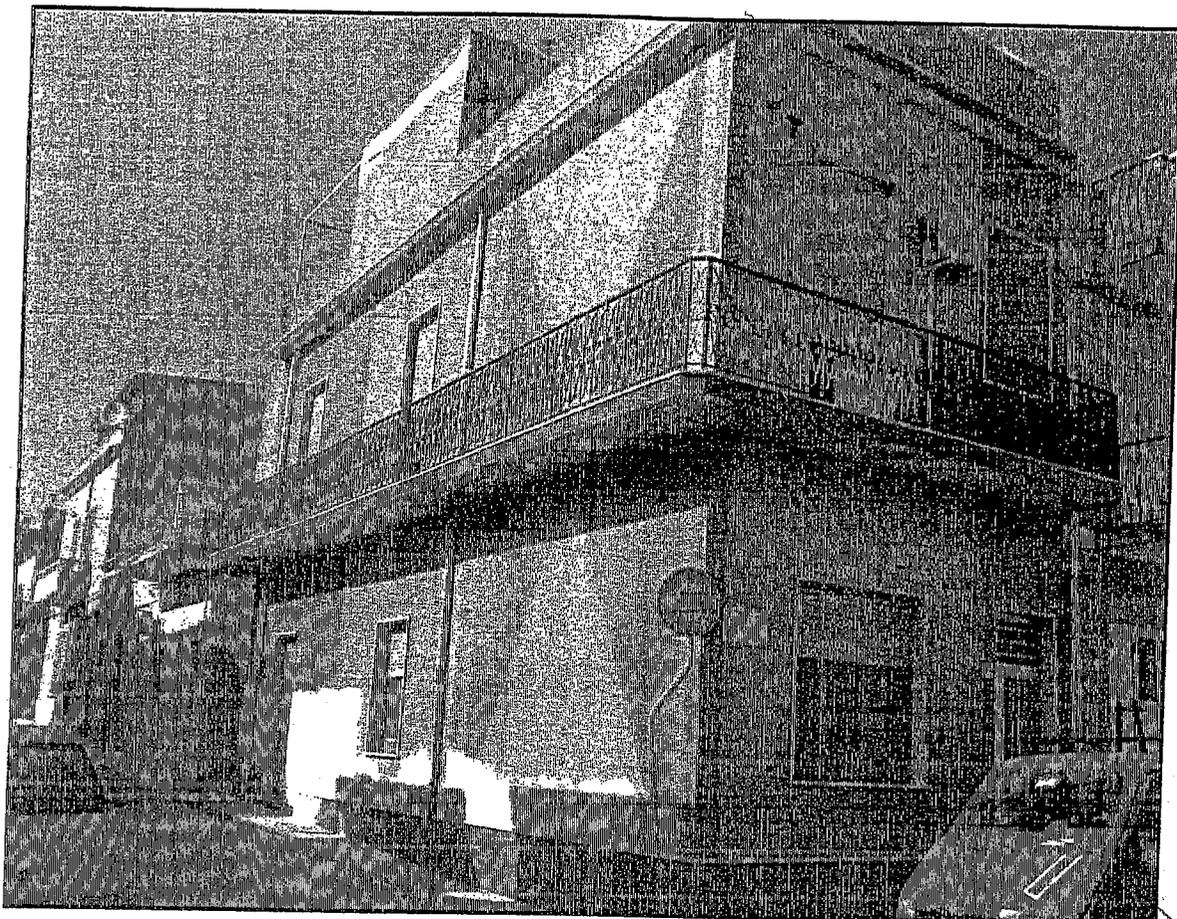


IL C.T.U.

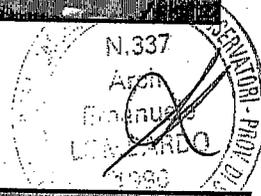
A handwritten signature in black ink, appearing to be "Emanuele Lombardo", written over the stamp.

FOTO IMMOBILE VIA DURANDO ANGOLO VIA GORIZIA

Ditta: [REDACTED]  
Procedura Esecutiva Immobiliare n. 302 - 2011



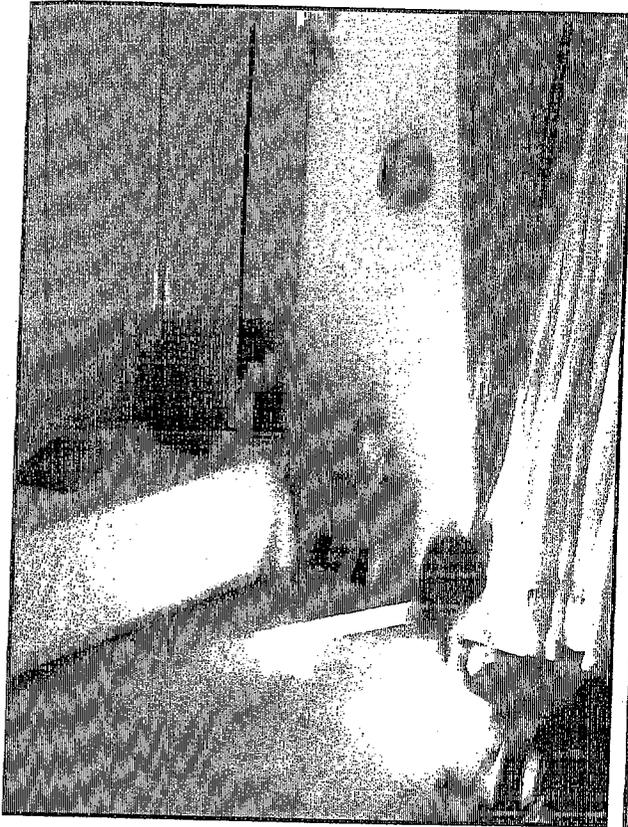
Prospetti via Durando angolo via Gorizia



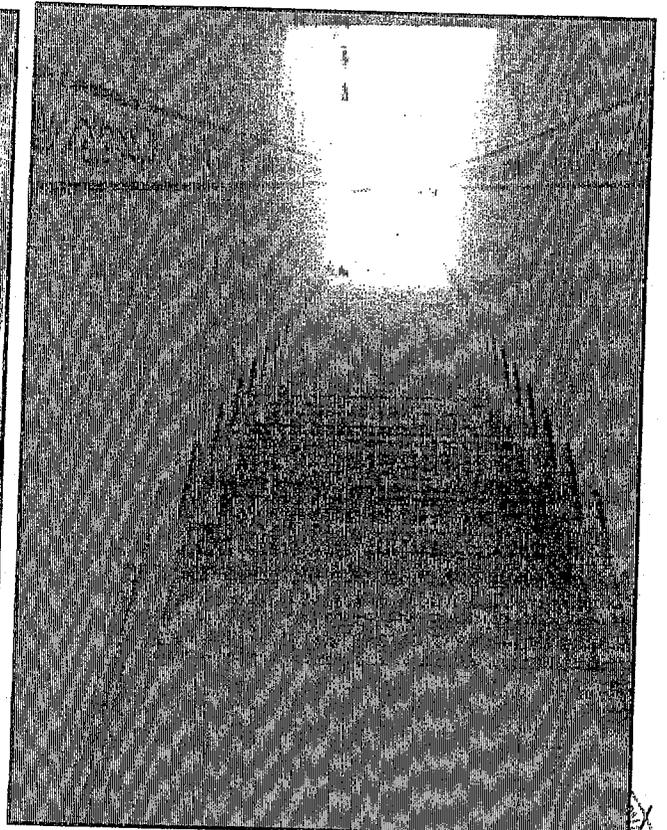
Prospetto via Gorizia angolo ronco I a via Gorizia



Ronco I a via Gorizia

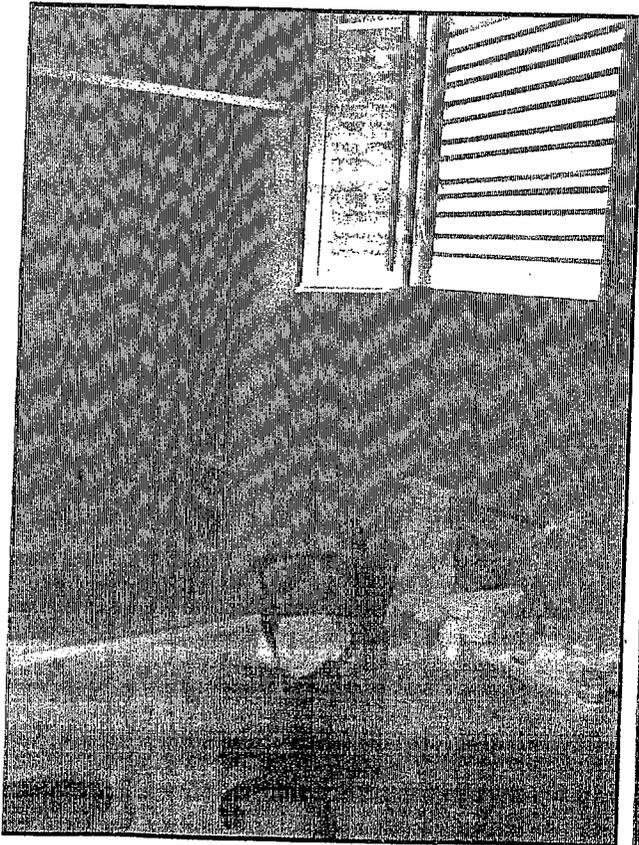


Camera

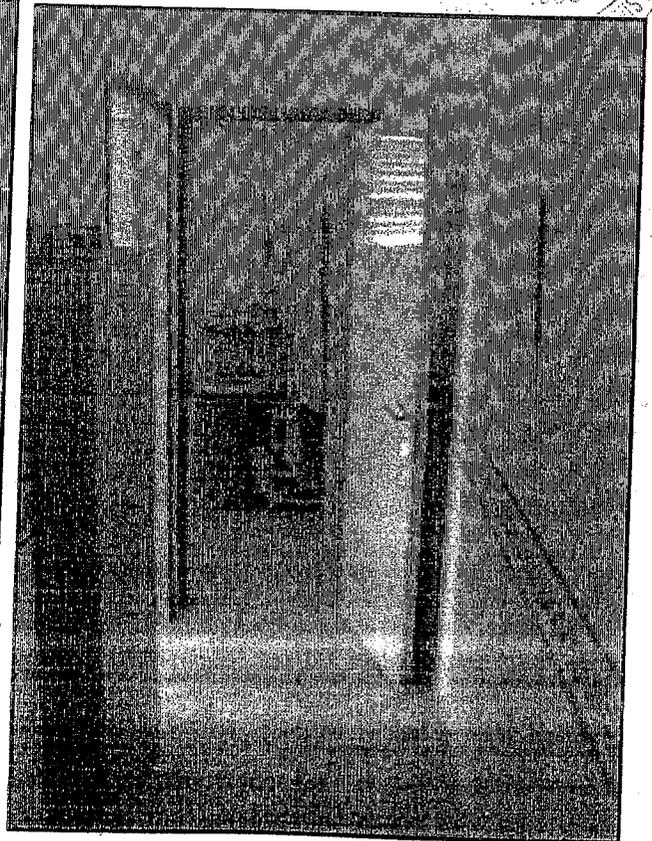


Scala d'ingresso su Via Durando

APR. 1953  
CANTONE  
LUGANO  
1953  
PROV. DI...

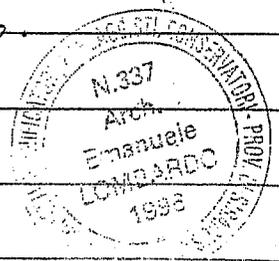


Bagno



Corridoio - Disimpegno

Il giorno tredici del mese di luglio dell'anno  
duemiladodici in Piacenza Via Durando n. 95  
presso l'immobile oggetto del procedimento si  
sono trovati, previa avviso di appuntamento e  
messa di raccomandato A.R. il signor  
[redacted] nato a [redacted] al [redacted]  
il sottoscritto C.T.O. architetto Emanuele Lombardi,  
Si prende visione dell'immobile indiviso e  
prima terra, primo piano e piano secondo il  
quale risulta perfettamente conforme alla planimetria  
catastrale depositata presso l'Agenzia del Territorio  
di Siroense, onde perchi si è provveduto a verificare  
delle misure, inoltre verificando il titolo di  
acquisto dello stesso immobile si è potuto,  
verificare che lo stesso risulta essere stato  
edificato in data antecedente al 1° Settembre  
1962 quindi in regola del punto di dite urbanistico  
(Atto rogato dal Notaio Ettore Keltner notaio in Torino  
RG, in data 16-8-2004, riputanza 32495 e ricevute  
n. 9437) verificato tutto ciò in premesse  
fatte dalle foto si chiude al presente  
verbale alle ore 18:30.  
Piacenza 13 luglio 2012 [redacted]  
[redacted]  
[redacted]





Lire 150

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

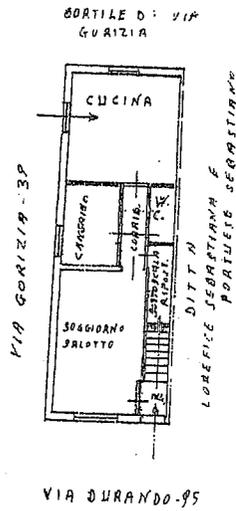
(R. DECRETO-LEGGI 13 APRILE 1980, N. 452)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PACHINO Via DURANDO - n° 95

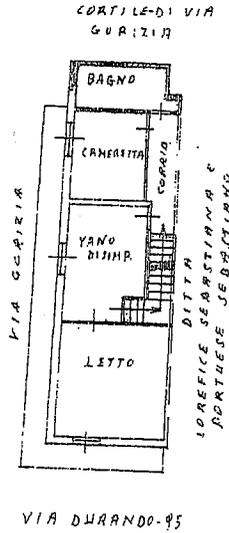
Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di SIRACUSA

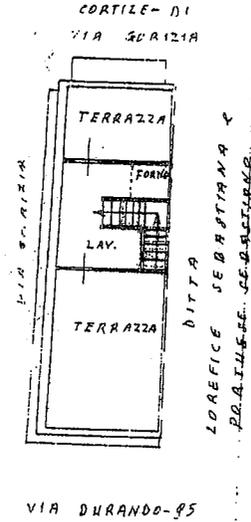
C.F. [REDACTED] - C.F. [REDACTED]



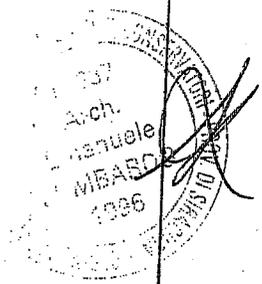
PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO



1666431

ORIENTAMENTO



SCALA DI I.R. 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°

F. 11  
P. 3885

Compilata dal Geometra (Titolo, nome e cognome del iscritto)

SEBASTIANO MORANO

Iscritto all'Albo dei Geometri

della Provincia di SIRACUSA

DATA 28-10-1985

Firma: [Signature]

Mod. B - Catasto Edilizio Urbano - Situazione al 05/07/2012 - Comune di PACHINO (GZ11) - Foglio: 15 Particella: 8263 - Sub. DURANDO n. 95 piano: T-1-2.

**TRIBUNALE DI SIRACUSA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Ill.mo Sig. G.O.T. dell'Esecuzione dott.ssa C. Cultrera

Proc. Esecutiva Immobiliare n. 302 / 2011

**Tra**

**Banca di Credito Cooperativo di Pachino Soc. Coop. a r.l.**, con sede in Pachino (SR), Via Unità n. 5/7 - *creditore procedente* - rappresentata e difesa Avv.to Battista Piazzese, Via Manzoni n. 166, Rosolini (SR)

**Contro**

██████████ nato ad ██████████ - *debitore esecutato*

**Premessa**

Con decreto di nomina del 14.12.2011 la S.V. Ill.ma nominava il sottoscritto dott. arch. Emanuele LOMBARDO, con studio tecnico in Canicattini B. (SR), via Umberto n. 338, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe, invitandolo a comparire all'udienza del 9 febbraio 2012. In tale udienza, prestato il giuramento di rito, il G.O.T. dell'Esecuzione ha invitato l'esperto a redigere la relazione di stima a norma dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., oltre al controllo dei documenti di cui all'art. 567 II comma, c.p.c., relativamente all'immobile pignorato sito nel Comune di Pachino (SR), Via Durando n. 95, in catasto al foglio 15 p.lla 8263 (ex foglio 15 p.lla 1690, giusta variazione identificativo per allineamento mappe del 19.12.2008)

Successivamente il C.T.U. nominato ha eseguito il mandato affidatogli effettuando i sopralluoghi e gli accertamenti necessari e redigendo una Relazione Peritale regolarmente depositata in Cancelleria in data 30 luglio 2012.

In seguito viene riconvocato dal Giudice dell'Esecuzione per Udienza del 21 novembre 2013, nella quale prestato il giuramento di rito gli viene conferito un



24 FEB 2014

██████████

mandato integrativo al fine di chiarire espressamente alcuni punti di domanda sollevati dal Professionista Delegato Avv. Giacomina Rappazzo e riportati al punto e. della Relazione del Professionista Delegato (vedi rel. Avv. G. Rappazzo pag. 9 e 10).

Pertanto sulla scorta della documentazione già in suo possesso e della nuova acquisita ha effettuato un nuovo sopralluogo nell'immobile oggetto di stima, in data 08 gennaio 2014, previa regolare comunicazione alle parti a mezzo di raccomandata A.R.. Sulla base di quanto visto e rilevato nei luoghi, lo scrivente ha redatto la presente relazione peritale integrativa, che, per maggior chiarezza espositiva, ha suddiviso nei seguenti paragrafi:

1. Ubicazione dei beni oggetto di pignoramento;
2. Dati catastali;
3. Chiarimenti di cui al punto e. della Relazione del Professionista Delegato;
4. Descrizione sintetica del bene;
5. Detrazioni al valore venale;
6. Conclusioni.

#### **1. Ubicazione dei beni oggetto di pignoramento**

L'immobile pignorato e oggetto di stima risulta essere un fabbricato indipendente composto da piano terra, primo e secondo, ubicato nel centro urbano del Comune di Pachino, via Durando angolo via Gorizia, avente accessi dal civico n. 95 di via Durando e dal civico n. 39 di via Gorizia.

#### **2. Dati catastali**

Il fabbricato risulta censito in Catasto, oggi Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio - Servizi Catastali, del Comune di Pachino (SR) foglio di mappa 15 particella 8263 (ex foglio 15 p.lla 1690, giusta variazione identificativo per allineamento mappe del 19.12.2008).



### 3. Chiarimenti di cui al punto e. della Relazione del Professionista Delegato

Di seguito si specifica e si chiarisce al meglio quanto richiesto dal Giudice per l'Esecuzione, e riportato al punto e. della Relazione del Professionista Delegato;

- J) In riferimento al punto e. 1. della Relazione del Professionista Delegato, si riporta quanto attestato dall'Ufficio Tecnico - Settore V del Comune di Pachino (SR), "Che dagli atti in nostro possesso relativi alla ditta sopra intestata (dati rilevati dalla visura storica) non risulta nessuna Autorizzazione o Concessione per l'immobile sopra citato" (vedi allegato), pertanto si ritiene verosimile la dichiarazione riportata nell'atto di compravendita rogato dal dott. Ettore Maltese notaio in Ispica (RG) il 16 settembre 2004, Repertorio n. 32495 e Raccolta n. 9737 (alla presente allegato), in merito alla regolarità urbanistica, che l'immobile nello stato di fatto in cui si trova risulta essere stato edificato in data antecedente al 1° settembre 1967; il CTU aggiunge quindi edificato in assenza di Autorizzazione o Concessione.

Si precisa inoltre, che a seguito del sopralluogo eseguito in data 08 gennaio 2014 il C.T.U. alla presenza dell'avv. Battista Piazzese in rappresentanza della Banca di Credito Cooperativo di Pachino Soc. Coop. a r.l. (Creditore Procedente) e del sig.

██████████ (Debitore Esecutato), ha potuto accertare delle difformità nei luoghi rispetto al **sopralluogo precedente** (13.07.2012) ed anche rispetto alla planimetria catastale presente in atti. Tali difformità consistono in una cambio di fatto della distribuzione planimetrica oltre che d'uso del piano terra ora adibito a piccolo laboratorio artigianale per la lavorazione di manufatti in alluminio. La ditta proprietaria così come si evince da esplicita dichiarazione resa dal Sig. ██████████

██████████ (Debitore Esecutato) nel verbale di sopralluogo del 08 gennaio 2014, asserisce che in merito alla variazione planimetrica d'uso non è stata richiesta Autorizzazione agli organi preposti. Da ciò si può attestare che il piano terra





- VI) In riferimento al punto e. 6. della Relazione del Professionista Delegato, si chiarisce che allo stato l'immobile non risulta conforme alla Planimetria Catastale depositata presso l'Agenzia dell'Entrate - Territorio di Siracusa; a seguito delle difformità riscontrate in fase di sopralluogo del 08.01.2014.
- VII) In riferimento al punto e. 7. della Relazione del Professionista Delegato, si precisa che risulta possibile adeguare catastalmente il fabbricato pignorato al fine di avere le planimetrie catastali conformi allo stato di fatto. A condizione che venga presentata da un tecnico libero professionista una pratica catastale denominata Docfa, con causale di Divisione, Diversa Distribuzione Interna, Ristrutturazione e Cambio di Destinazione d'Uso. I costi necessari si possono schematicamente quantizzare in €. 800,00 (di cui €. 100,00 spese di presentazione ed €. 700,00 onorario comprensivo di IVA 22% e oneri accessori previsti per Legge)
- VIII) In riferimento al punto e. 8. della Relazione del Professionista Delegato, si precisa che tutti gli impianti presenti nell'immobile pignorato (elettrico, idrico, sanitario, riscaldamento, condizionamento, gas, ecc.) sono sprovvisti di certificazione di conformità e pertanto non risultano conformi alle normative vigenti, come da dichiarazione resa dal Sig. [REDACTED] (Debitore Esecutato) nel verbale di sopralluogo del 08 gennaio 2014.
- IX) In riferimento al punto e. 9. della Relazione del Professionista Delegato, si precisa ancora che l'immobile pignorato, ricade in Zona Omogenea "B" (centro urbano) e che sulla stessa non gravano vincoli come da attestazione resa dall'Ufficio Tecnico - Settore V del Comune di Pachino (SR) (vedi allegato A).
- X) In riferimento al punto e. 10. della Relazione del Professionista Delegato, si precisa che l'immobile pignorato in considerazione delle sue dimensioni e della

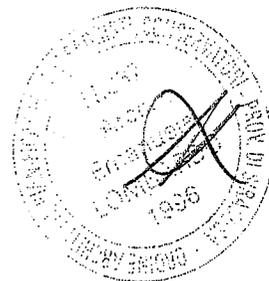


sua destinazione non rientra tra gli edifici e/o strutture edilizie soggette a specifica normativa in materia di ambiente e di prevenzione incendi.

- *XI*) In riferimento al punto e. 11. della Relazione del Professionista Delegato, si precisa che detto punto richiede le stesse precisazioni di cui al par. precedente.
- *XII*) In riferimento al punto e. 12. della Relazione del Professionista Delegato, si precisa ancora che l'immobile pignorato risulta essere stato edificato in data antecedente all'entrata in vigore delle direttive in ordine alla disciplina dei parcheggi privati ex Legge n. 122/89 (Legge Tognoli), recepita e applicata nella Regione Sicilia per le zone omogenee A e B, secondo la Circolare 18 aprile 1990, n. 1/1990, pertanto risulta conforme in materia di parcheggi.
- *XIII*) In riferimento al punto e. 13. della Relazione del Professionista Delegato, si precisa che non sussistono i requisiti energetici di cui al D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192, come modificato dal D.L. 25 giugno 2008 n. 112 convertito dalla Legge 6 agosto 2008 n. 133 e di cui al DPR 2 aprile 2009 n. 59 e rispettive successive modifiche e/o integrazioni; si specifica inoltre che l'immobile risulta sfornito di attestato di certificazione energetica (ora attestato di prestazione energetica), come da dichiarazione resa dal Sig. Gentile Roberto (Debitore Esecutato) nel verbale di sopralluogo del 08 gennaio 2014.
- *XIV*) In riferimento al punto e. 14. della Relazione del Professionista Delegato, si precisa che il sottoscritto C.T.U. ha redatto per l'immobile pignorato l'attestato di certificazione energetica (ora attestato di prestazione energetica), e lo stesso risulta alla presente allegato.

#### 4. Descrizione sintetica del bene

Dato il riscontro di variazione planimetrica e d'uso di cui al verbale di sopralluogo



del 08 gennaio 2014 si riporta di seguito una descrizione sintetica dell'immobile allo stato attuale.

L'immobile pignorato risulta essere un fabbricato indipendente al quale si può accedere dal civico n. 95 di via Durando o dal civico n. 39 di via Gorizia, distribuito a piano terra, piano primo e piano secondo.

La struttura portante caratterizzante la costruzione è la muratura portante con blocchi calcarei dello spessore variabile da cm. 25 a cm. 30 oltre intonaco tipica degli anni cinquanta e sessanta del secolo scorso, periodo al quale si può fare risalire la costruzione.

I soffitti dei vari piani risultano essere costituiti da solaio in latero-cemento, dello spessore di cm. 25 oltre pavimentazione. La copertura risulta essere interamente piana in parte calpestabile tipo terrazzo ed in parte non calpestabile. Gli infissi esterni sono in legno e in alluminio anodizzato con avvolgibili in plastica nelle finestre e nelle porte finestre, mentre quelli interni sono in legno tamburato. Gli intonaci interni sono del tipo tradizionale a tre mani, come anche quelli esterni ma con strato di finitura in materiale plastico.

La pavimentazione interna è costituita da piastrelle di ceramica in tutti i locali, risultano rivestiti con piastrelle di ceramica anche le pareti della zona cucina e dei bagni, mentre la pavimentazione del terrazzo è in marmettoni di cemento.

Sono presenti e funzionanti l'impianto elettrico, idrico, fognario, di riscaldamento e di condizionamento.

Il fabbricato risulta distribuito al piano terra in un unico ambiente adibito a piccolo laboratorio artigianale per la lavorazione di manufatti in alluminio, wc e un ripostiglio/sottoscala; il piano primo, al quale si accede tramite una scala in cemento armato con accesso diretto o dal civico n. 95 di via Durando o dal laboratorio



artigianale del piano terra, è distribuito in un corridoio-disimpegno, una camera matrimoniale, una cameretta, un bagno e un vano disimpegno nel quale è ubicata la scala di accesso al piano secondo nel quale si trovano una lavanderia e due terrazze. La superficie lorda residenziale è di m<sup>2</sup> 175,00, la superficie scoperta adibita a terrazza e balcone di m<sup>2</sup> 70, per una cubatura complessiva di m<sup>3</sup> 579,50.

**5. Detrazione al valore capitale per la regolarizzazione urbanistica, catastale, certificazione in materia d'impianti ed ottenimento del certificato di agibilità.**

Facendo riferimento alla valutazione già eseguita e riportata nella relazione peritale del 30 luglio 2012, con la quale si individua la somma di €. 84.000,00 (ottantaquattromila / 00) per il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto e alla luce delle precisazioni prima esplicitate, si ritiene opportuno allo stesso sottrarre le somme necessarie affinché sia reso conforme a tutta la normativa oggi vigente in materia urbanistica, catastale, di impianti e quanto necessario all'ottenimento della certificazione di agibilità. Da ciò segue che il valore da attribuire al fabbricato risulta determinato dalla differenza tra il più probabile valore di mercato e le spese necessarie alla sua conformità di cui ai capoversi *II*, *V*) e *VII*) del precedente paragrafo 3. Per cui si ha:

- Probabile valore di mercato (C.T.U. del 30.07.2012)	€. 84.000,00
- Spese da sostenere (di cui ai capoversi <i>II</i> , <i>V</i> ) e <i>VII</i> ) del par.3)	€. <u>5.000,00</u>
<b>TOTALE NETTO</b>	€. 79.000,00

**6. Conclusioni**

Tenuto conto di tutte le considerazioni espresse e riportate nei paragrafi di cui sopra e delle quotazioni immobiliari similari correnti in Pachino (SR), si ritiene che il più probabile valore di mercato attuale dei **beni pignorati è di complessivi €.**  
**79.000,00** (diconsi Euro settantanovemila / 00 ).



Si allega:

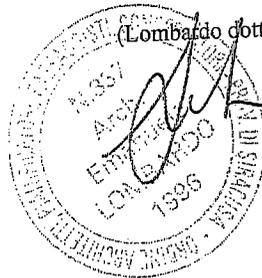
- elaborato fotografico;
- lettera di convocazione sopralluogo con ricevute A/R;
- verbale di sopralluogo;
- planimetria catastale del 27.04.1987;
- planimetria di cui al rilievo dei luoghi del 08.01.2014;
- visura catastale storica;
- copia autentica atto di compravendita del 16.09.2004;
- attestazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Pachino;
- attestato di certificazione energetica (ora attestato di prestazione energetica)

Tanto doveva il sottoscritto relazionare in ordine all'incarico ricevuto dal Signor  
G.O.T. delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Siracusa Dr.ssa C. Cultrera.

Canicattini Bagni, li 10.02.2014

IL C.T.U.

(Lombardo dott. arch. Emanuele)

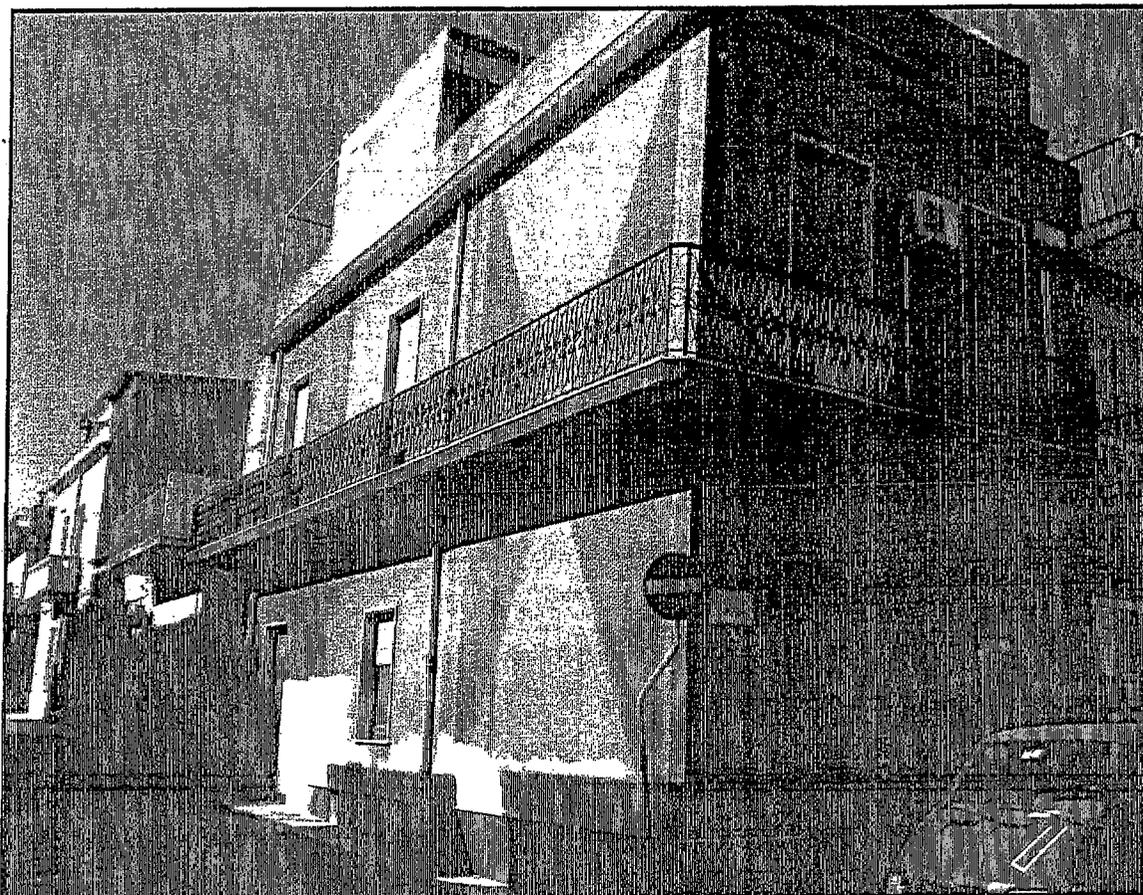


A handwritten signature in black ink, appearing to be "E. Lombardo", written over the right side of the professional seal.

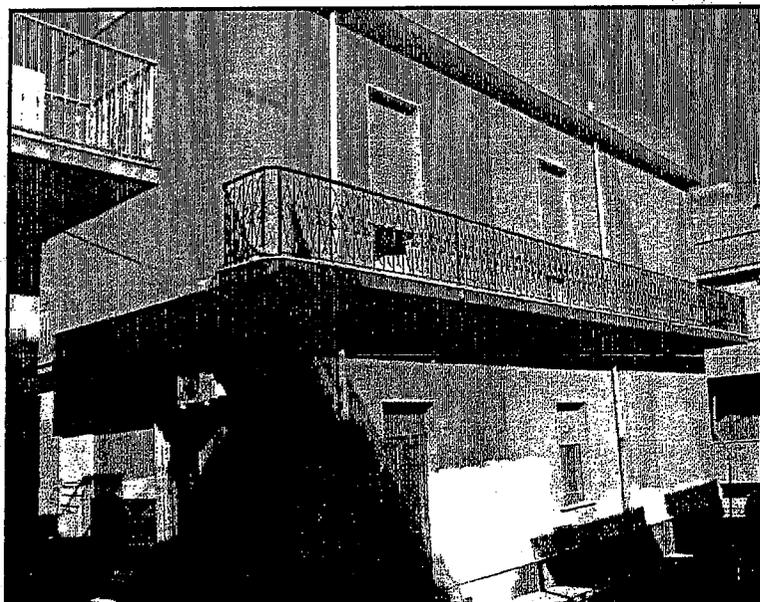
FOTO IMMOBILE SITO IN PACHINO (SR), VIA DURANDO ANGOLO VIA GORIZIA

Ditta: [REDACTED]

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 302 - 2011



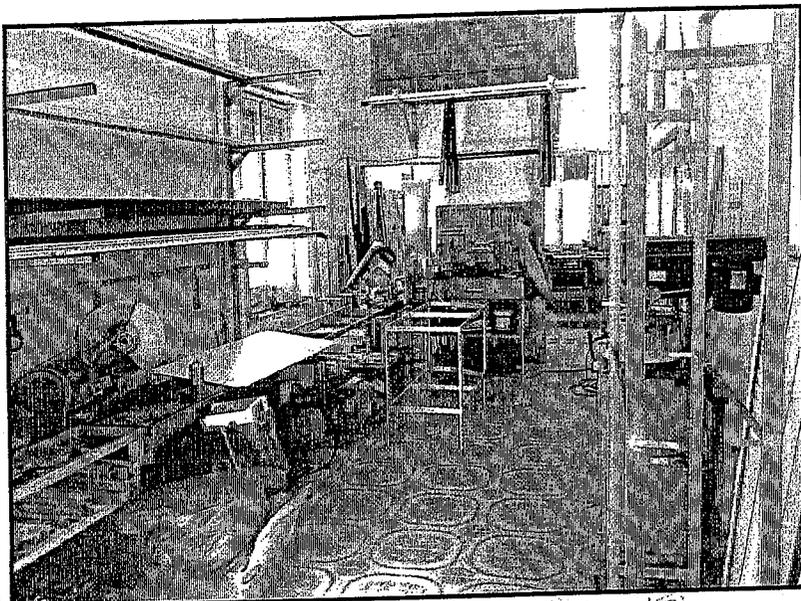
Prospetti via Durando angolo via Gorizia



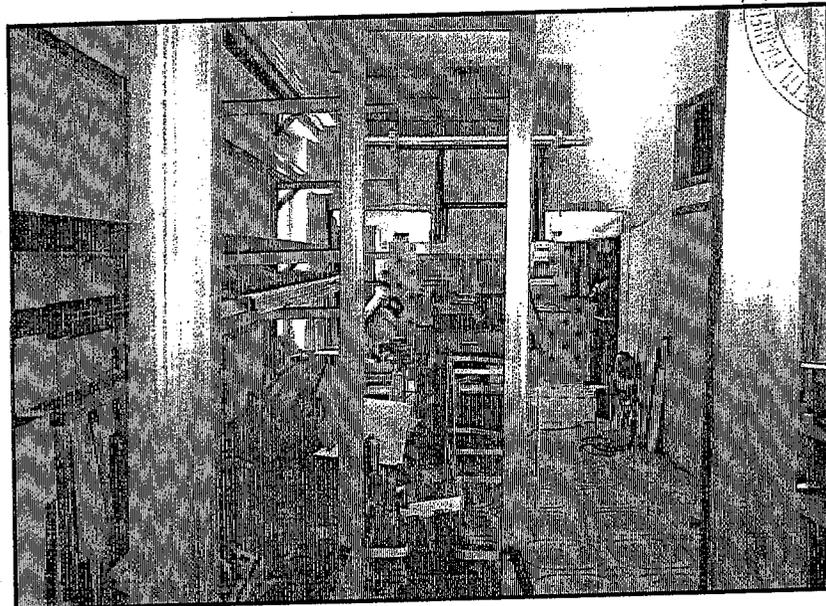
Prospetto via Gorizia angolo ronco I a via Gorizia



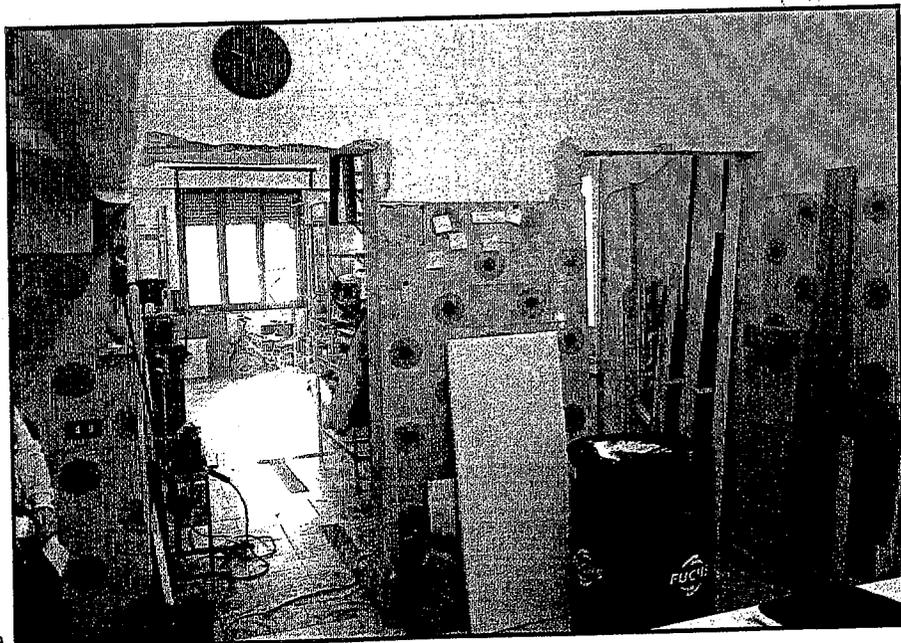
Ronco I a via Gorizia



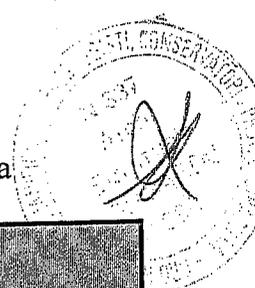
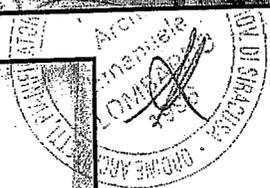
Piano Terra

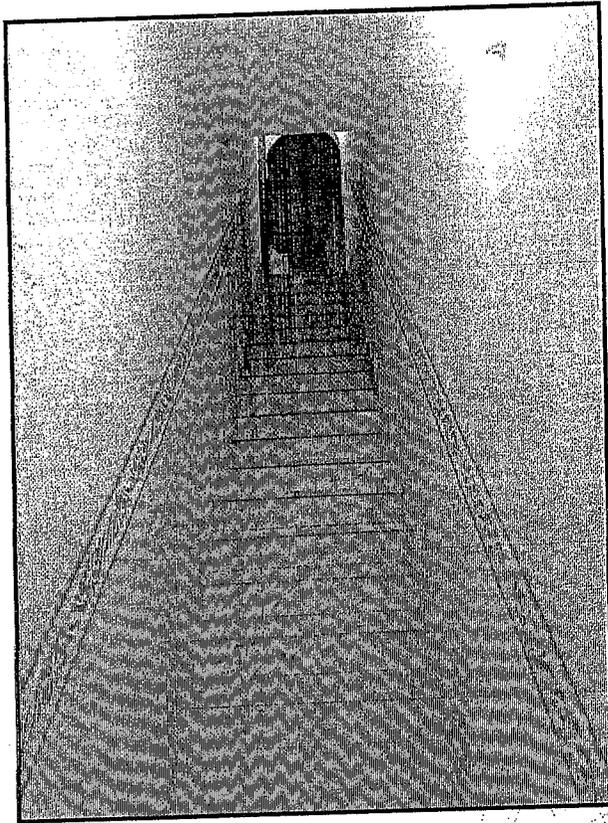


Piano Terra

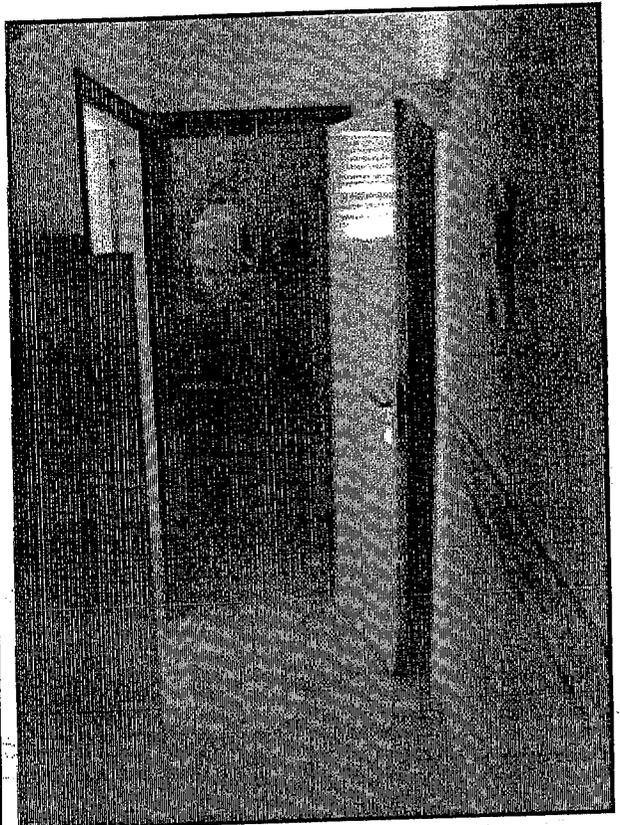


Piano Terra





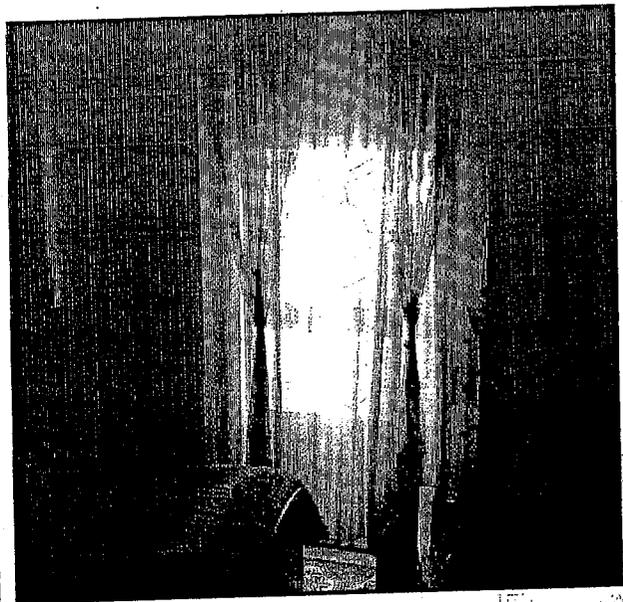
Scala d'ingresso su Via Durando



Corridoio/Disimpegno - Piano Primo



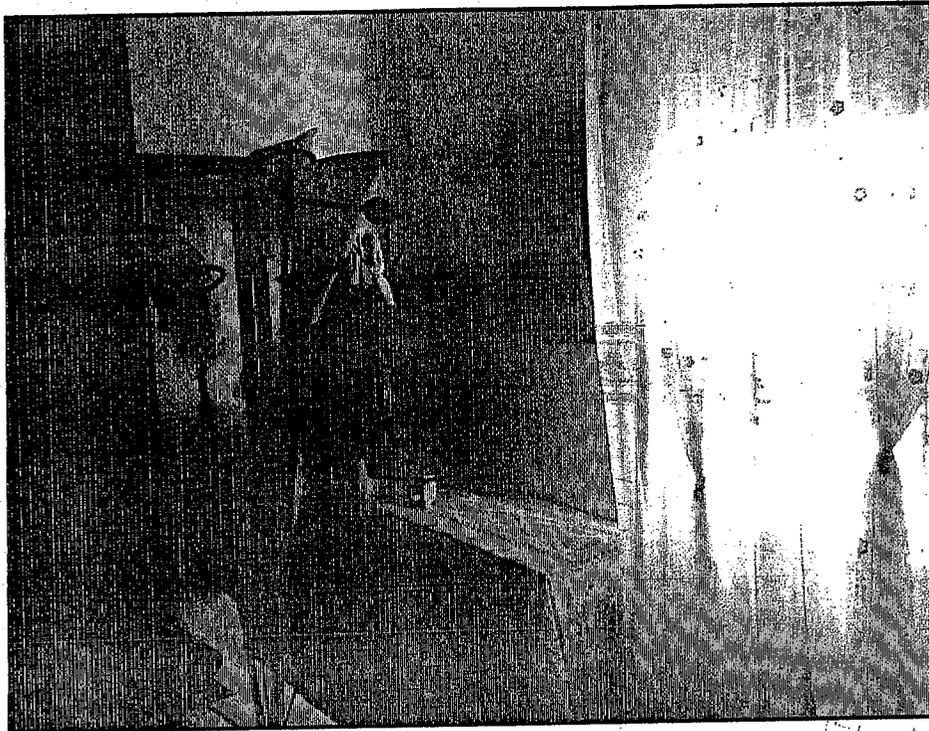
Bagno - Piano Primo



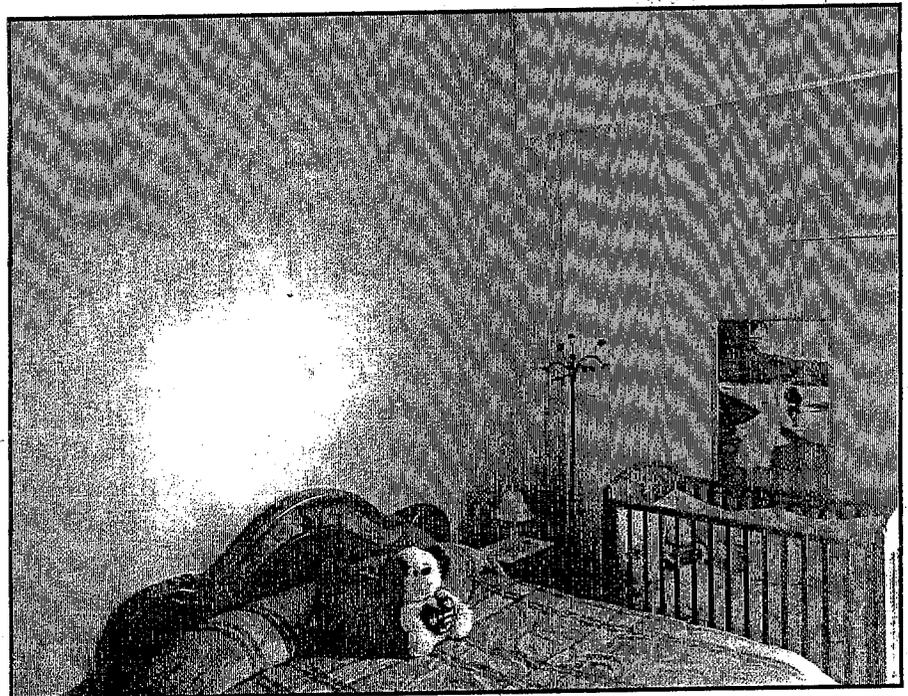
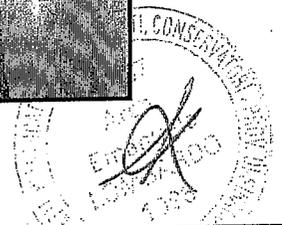
Cameretta - Piano Primo

PROV. DI SASSUOLA - COGNOME - NOME - DATA

PROV. DI SASSUOLA - COGNOME - NOME - DATA



Vano disimpegno - Piano Primo

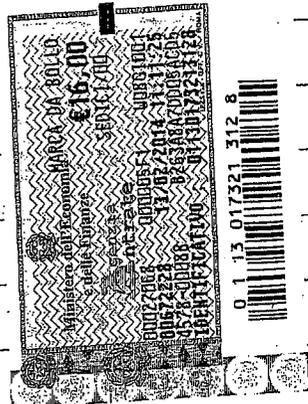


Camera Matrimoniale - Piano Primo

01/di 02

Verbale n. 01

L'anno duemilasegnetterdecim il giorno 05 del mese di gennaio, il sottoscritto, i i recato nei locali della Procedura esecutiva n. 302/2011 rti in via Durando n. 95 e tenuto di regolare convegnere e messo di raccomandate A/R. Sono presenti il Signor [redacted] nato ad [redacted]

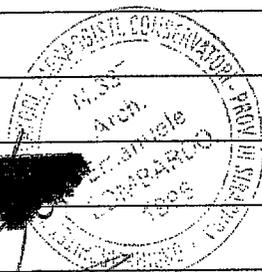


e per le banche di Credito Cooperativo di Pachino e presente l'Avv. B. Prosser, Si verifica che l'immobile in argomento al piano terra risulta adibito a scuola laboratorio artigianale per lavoro di recupero in alluminio, il proprietario in merito mi dichiara che non risulta in merito alcune richieste di cambio di destinazione, inoltre alle domande di Certificazione specifiche relativamente a tutti gli impianti tecnologici, elettrici, idraulici, riscaldamento, gas, ecc. il proprietario mi attesta che non sono presenti anche per le date di acquisto dell'immobile gli stessi non risulterebbero necessari. Inoltre in merito all'attestato di Certificazione Energetica o.e. (APE) dichiara che l'immobile è sprovvisto. Si eseguono delle misurazioni in merito alla situazione al piano terra e si chiude il presente Verbale alle ore 11,30. Anzi e questo punto l'Avv. Prosser il CTU nominato capo dell'atto di Compromesso

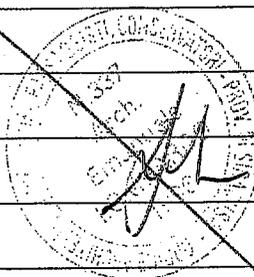


02/02

del 16/09/2004 al rogito notorio in Tribunale dell.  
F. Nalder n. 32495 di Rep. e n. 8774 di Roc.  
dal quale risulta chiaramente che l'immobile di  
cui in oggetto è nelle proprietà esclusiva del  
signor [redacted] stante l'espresso dichiarazio-  
ne riportata nel titolo "di essere coniziato in rep.  
patrimoniale di risparmio dei Beni".  
Si chiede il CTU alle ore 11:00 [redacted]



[redacted signature]  
[redacted]  
[redacted]



[redacted signature]

MODULARIO  
P. fig. mod. 497



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

Lire  
150

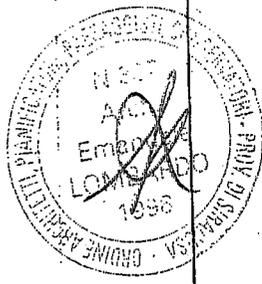
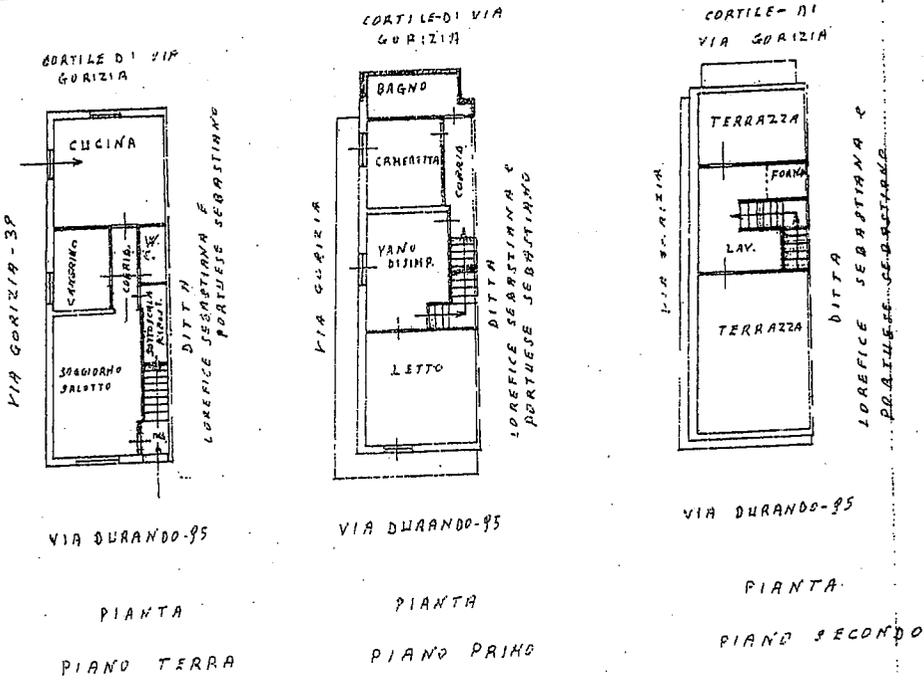
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 13 APRILE 1929, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PACHINO Via DURANDO - N° 95

Ditta [REDACTED]  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di SIRACUSA

C.F. [REDACTED]



1666431



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

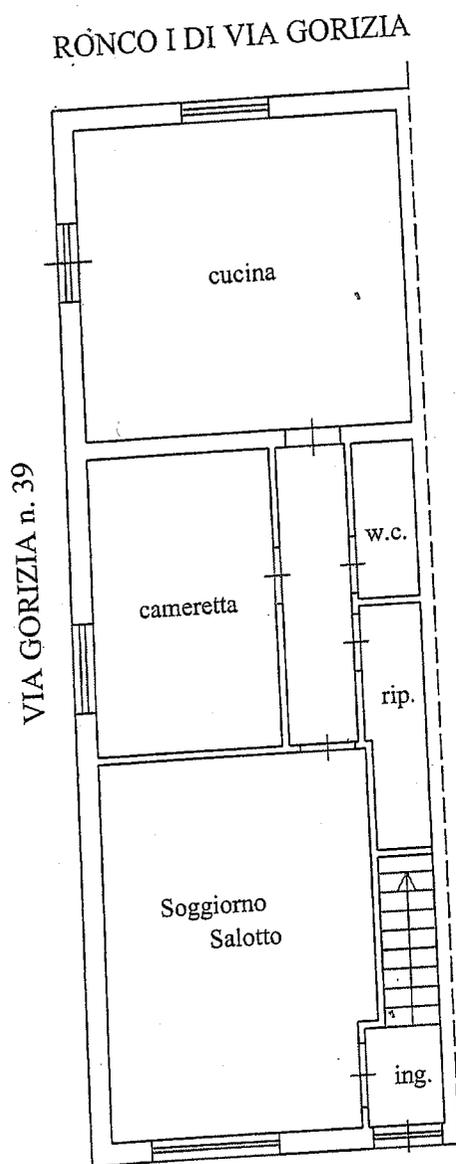
DATA  
PROT. N°

Fig. 15  
P. 3605

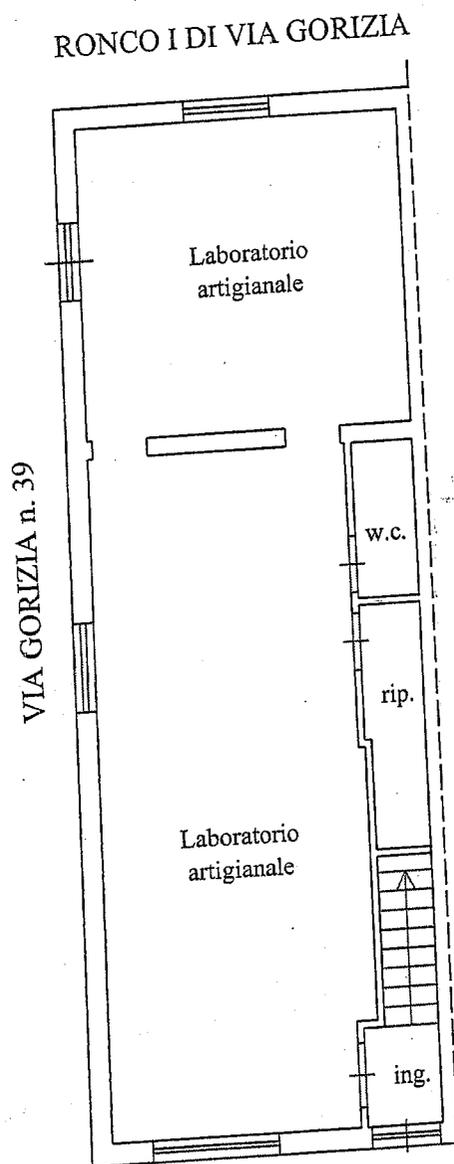
Compilata dal P. Comita  
(Titolo, nome e cognome dell'incaricato)  
SEBASTIANO MORANO  
Iscritto all'Albo doc. P. Comita  
della Provincia di SIRACUSA  
DATA 27-10-1998  
Firma: [Signature]

Presentazione: 26/03/1993 - Data: 05/07/2012 - n. SR0130037 - Richiedente CTU ARCHITETTO LOMBARDO C/O TRIBUNALE DI SIRACUSA

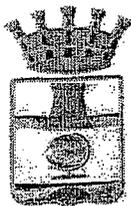
# ELABORATO GRAFICO DI DETTAGLIO



PIANO TERRA  
come da sopralluogo del 13.07.2012



PIANO TERRA  
come da sopralluogo del 08.01.2014



*Città di Pachino*  
*Provincia di Siracusa*



UFFICIO TECNICO SETTORE V

Pachino li. 23 GEN. 2014

Protocollo n. 2498

Spett.le Arch. Lombardo Emanuele  
Via Umberto I n° 338  
96010 Canicattini Bagni

In riferimento alla vostra del 16/01/2014 prot.llo 1397, con la quale chiede in qualità di C.T.U. di cui alla Procedura Esecutiva Immobiliare n° 302/2011, copia della documentazione edilizia relativa all'immobile ubicato in Pachino tra la via Durando n° 95 angolo via Gorizia, di proprietà dei coniugi [redacted] con la presente:

ATTESTA

- Che dagli atti in nostro possesso relativi alla ditta sopra intestata non risulta nessuna Autorizzazione o Concessione per l'immobile sopra citato;
- Che la zona ove ricade l'immobile nel P.R.G. è zona "B" centro urbano.

Il Responsabile del Procedimento

(Arch. G. Cammisuli)

# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Edifici Residenziali

## 1. INFORMAZIONI GENERALI

Codice Certificato		Validita'		
Riferimenti catastali	Pachino (SR) foglio 15 p.la 8263			
Indirizzo edificio	Via Durando n. 95 - Pachino (SR)			
Nuova costruzione	<input type="radio"/>	Passaggio di proprieta'	<input checked="" type="radio"/>	
		Riqualificazione energetica	<input type="radio"/>	
Proprieta'	[REDACTED]		Telefono	
Indirizzo	Via Durando n. 95 - Pachino (SR)		E-mail	

## 2. CLASSE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

Edificio di classe: **G**

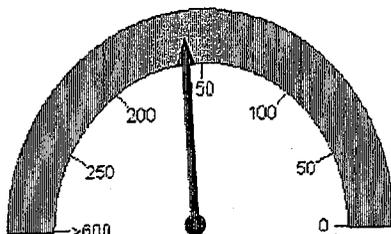
## 3. GRAFICO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALE E PARZIALI

### EMISSIONI DI CO2

12 kgCO2/m<sup>2</sup>anno

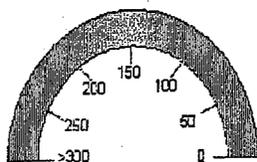
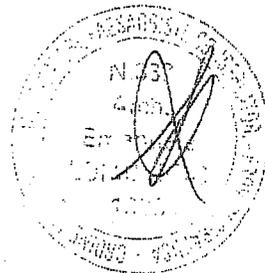
### PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE

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



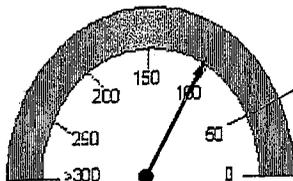
### PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE

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



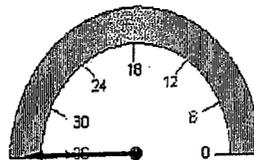
### PRESTAZIONE RAFFRESCAMENTO

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



### PRESTAZIONE RISCALDAMENTO

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



### PRESTAZIONE ACQUA CALDA

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

## 4. QUALITA' INVOLUCRO (Raffrescamento)

I

II

III

IV

V

## 5. Metodologie di calcolo adottate

DOCET

## 6. RACCOMANDAZIONI

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

## 7. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

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

	16.2 < kWh/m <sup>2</sup> *anno
	23.5 < kWh/m <sup>2</sup> *anno
	33.7 < kWh/m <sup>2</sup> *anno
	47 < kWh/m <sup>2</sup> *anno
	57.2 < kWh/m <sup>2</sup> *anno
	74.7 < kWh/m <sup>2</sup> *anno
	102.4 < kWh/m <sup>2</sup> *anno
	102.4 ≥ kWh/m <sup>2</sup> *anno

Rif. legislativo = 47 kWh/m<sup>2</sup>\*anno



## 8. DATI PRESTAZIONI ENERGETICHE PARZIALI

8.1 RAFFRESCAMENTO		8.2 RISCALDAMENTO		8.3 ACQUA CALDA SANITARIA	
Indice energia primaria (EPe)		Indice energia primaria (EPI)	103,3	Indice energia primaria (EPacs)	52,7
Indice energia primaria limite di legge		Indice en. primaria limite di legge (d.lgs. 192/05)	29		
Indice involucro (EPe,invol)	24,5	Indice involucro(EPI,invol)	18,8	Fonti rinnovabili	0
Rendimento impianto		Rendimento medio stagionale impianto (ηg)	0,18		
Fonti rinnovabili		Fonti rinnovabili	0		

**9. NOTE**

Ai sensi dell'art. 15, comma 1 del D.Lgs n. 192/2005 come modificato dall'art. 12 del D.L. 63/2013, il presente ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA e reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 445/2000. Si allega copia fotostatica del documento d'identità.

**10. EDIFICIO**

Tipologia edilizia	Fabbricato indipendente			Foto dell'edificio (non obbligatoria)
Tipologia costruttiva	muratura mista			
Anno di costruzione	1960	Numero di appartamenti	1	
Volume lordo riscaldato V (m³)	646	Superficie utile m²	170	
Superficie disperdente S (m²)	129,2	Zona climatica/GG	B/780	
Rapporto S/V	0,2	Destinazione d'uso	Residenziale	

**11. IMPIANTI**

Riscaldamento	Anno di installazione	2005	Tipologia	Pompa di calore elettrica
	Potenza nominale (kW)		Combustione	Energia elettrica
Acqua calda sanitaria	Anno di installazione	2005	Tipologia	Boiler elettrico
	Potenza nominale (kW)		Combustione	Energia elettrica
Raffrescamento	Anno di installazione		Tipologia	
	Potenza nominale (kW)		Combustione	
Fonti rinnovabili	Anno di installazione		Tipologia	
	Energia annuale prodotta (kWh/kWht)			

**12. PROGETTAZIONE**

Progettista/i architettonico			
Indirizzo		Telefono/e-mail	
Progettista/i impianti			
Indirizzo		Telefono/e-mail	

**13. COSTRUZIONE**

Costruttore			
Indirizzo		Telefono/e-mail	
Direttore/i lavori			
Indirizzo		Telefono/e-mail	

### 14. SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico	Tecnico abilitato X	Energy Manager	Organismo / Societa'
Nome e cognome / Denominazione	Emanuele Lombardo		
Indirizzo	Via Umberto, 338, 96010 Canicattini Bagni	Telefono/e-mail	0931.945233
Titolo	Laurea in Architettura	Ordine/iscrizione	Ordine degli Architetti della Provincia di Siracusa al n. 337.
Dichiarazione di indipendenza	Si dichiara l'assenza di conflitto di interessi espresse attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto nel processo di progettazione e realizzazione dell'edificio da certificare o con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonchè rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente.		
Informazioni aggiuntive	Iscrizione presso l'Albo dei Certificatori della Regione Sicilia al n. 7389 - D.D.G. n. 65 del 3 marzo 2011.		

### 15. SOPRALLUOGHI

- 1)
- 2)
- 3)

### 16. DATI DI INGRESSO

Progetto energetico	<input type="radio"/>	Rilievo sull'edificio	<input checked="" type="radio"/>
Provenienza e responsabilita'			

### 17. SOFTWARE

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

Data emissione  
13/2/2014

Firma del tecnico

