



**TRIBUNALE DI SIRACUSA**  
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Giudice Dott.ssa CULTRERA Concita

Esecuzione Immobiliare post Legge 80 n. 19/2020 R.G.

Parti: DOBANK SPA

Debitore:



**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

C.T.U.: ing. CALVO Giovanni

RELAZIONE DI STIMA



II CTU

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Siracusa

*Ing. Giovanni Calvo*  
ing. Giovanni Calvo



Ing. Giovanni Calvo



PEC



**PREMESSA**

Illustrissimo Giudice, con Decreto di Nomina del 14/08/2020, il sottoscritto Ing. CALVO Giovanni, [REDACTED] libero professionista con studio [REDACTED] iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al [REDACTED] ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa [REDACTED] è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio per la stima dei beni pignorati nella Procedura esecutiva immobiliare n. R.G. Es. 19/2020.

*Il sottoscritto svolge le indagini necessarie e gli accertamenti in sopralluogo, al fine dell'espletamento dell'incarico conferitomi, redige la presente relazione di stima seguendo le disposizioni poste mediante il "Verbale di conferimento di incarico di stima" (Allegato 1).*

## BENI PIGNORATI ED OGGETTO DI STIMA

Nell'atto di pignoramento rinvenuto nel fascicolo del creditore gli immobili pignorati, sono così descritti:

- **Casa palazzata sita in Rosolini (SR) Contrada Granati Nuovi, (prolungamento di via Noto) ad angolo tra la parallela di Via E. Vittorini e la Via G. Leopardi, composta da un locale a piano terra della superficie di 75 mq circa, da un appartamento al piano primo di vani catastali 4,5 e di un appartamento dislocato tra il secondo e il terzo piano, di complessivi vani catastali 6,5. Distinta al Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 32, part. 390, sub. 5, categoria C/2; part. 390, sub.3, categoria A/3; part.390, sub.4, categoria A/3.**

## OPERAZIONI PRELIMINARI

In prima battuta il Giudice dispone che il sottoscritto controlli la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567, comma 2 del c.p.c. e predisponga l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli, per tanto analizzati i documenti depositati dal creditore precedente, mediante lo sportello telematico dell'Agenzia del Territorio di Siracusa, ha eseguito i controlli delle iscrizioni e delle trascrizioni, relative ai beni pignorati, degli ultimi venti anni.

L'ispezione ha confermato le formalità evidenziate dalla Certificazione notarile del Dott. Morello Filippo da Ispica, Notaio in Rosolini (SR), che si riportano nel dettaglio ed in ordine cronologico:

- **TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/03/2010** - Registro Particolare 4112 Registro Generale 6357 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 438 del 04/03/2010 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
- **ISCRIZIONE CONTRO del 04/05/2010** - Registro Particolare 2489 Registro Generale 10963 Pubblico ufficiale MORELLO FILIPPO Repertorio 43752/16439 del 30/04/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- **TRASCRIZIONE CONTRO del 04/02/2020** - Registro Particolare 1379 Registro Generale 1740 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 3 del 27/01/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Oltre alle Ispezioni Ipotecarie (Allegato 3) il sottoscritto, ha provveduto:

- all'acquisizione delle Visure Storiche Catastali e delle planimetrie catastali relative all'immobile pignorato (Allegato 4);

Infine, previa comunicazione attraverso PEC alla parte creditrice e per mezzo di raccomandata alla parte debitrice, giorno 19 Febbraio 2021 si procedeva al sopralluogo, nel rispetto delle norme anti contagio da COVID-19, quindi alla redazione della presente relazione di stima.



## RISPOSTE AI QUESITI 1.

**Quesito 1.I.** Provveda all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

I beni oggetto del procedimento, individuati con Visure Storiche del 22/10/2020 (allegato 4), consistono in:

- Casa palazzata sita in Rosolini (SR) Contrada Granati Nuovi, (prolungamento di via Noto) ad angolo tra la parallela di Via E. Vittorini e la Via G. Leopardi, composta da un locale a piano terra della superficie di 75 mq circa, da un appartamento al piano primo di vani catastali 4,5 e di un appartamento dislocato tra il secondo e il terzo piano, di complessivi vani catastali 6,5. Distinta al Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 32, part. 390, sub. 5, categoria C/2; part. 390, sub.3, categoria A/3; part.390, sub.4, categoria A/3.

**Quesito 1.II.** Provveda 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;

Dalle verifiche fatte i beni pignorati corrispondono ai beni specificati nell'atto di pignoramento.

Dati della richiesta	[REDAZIONE]
Soggetto individuato	[REDAZIONE]

I. Unità Immobiliari site nel Comune di ROSOLINI (Codice I574) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Em.	Micro Zona	Categoria	Classe	Conservenza	Superficie Catastale	Rendita	Interventi	Data ultima
1		32	390	3			A/3	3	4,5 x 100	Totale esbise area scoperta** : 91 mq	Euro 740,47	VIA ELIO VITTORINI SNC parte 1, Variazione del 09/11/2015 - Inasamento ai valori dei dati di superficie	Assolutore
2		32	390	4			A/3	3	6,5 x 100	Totale esbise area scoperta** : 135 mq	Euro 553,90	VIA ELIO VITTORINI SNC parte 1-3, Variazione del 09/11/2015 - Inasamento ai valori dei dati di superficie	Assolutore
3		32	390	5			C/2	1	75 mq	Totale : 69 mq	Euro 109,57	VIA ELIO VITTORINI SNC parte 3, Variazione del 09/11/2015 - Inasamento ai valori dei dati di superficie	Assolutore

**Quesito 1.III.** Provveda 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 e avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree a parcheggio di cui alla Legge 122/1989 ed alla Legge 1150/1942;

Con riferimento alla consistenza dell'immobile pignorato, lo scrivente ritiene che, ai fini della vendita giudiziaria di cui al presente provvedimento esecutivo, si possano definire due distinti lotti di vendita, ovvero:

- a. Casa palazzata sita in Rosolini (SR) Contrada Granati Nuovi, (prolungamento di via Noto) ad angolo tra la parallela di Via E. Vittorini e la Via G. Leopardi, composta da un locale a piano terra della superficie di 75 mq circa e da un appartamento al piano primo di vani catastali 4,5; Distinta al Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 32, part. 390, sub.5, categoria C/2 e sub.3 categoria A/3.
- b. casa palazzata sita in Rosolini (SR) Contrada Granati Nuovi, (prolungamento di via Noto) ad angolo tra la parallela di Via E. Vittorini e la Via G. Leopardi, composta da un appartamento dislocato tra il secondo e il terzo piano, di complessivi vani catastali 6,5. Distinta al Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 32, part. 390, sub.4, categoria A/3.

XX



## RISPOSTE AI QUESITI 2.

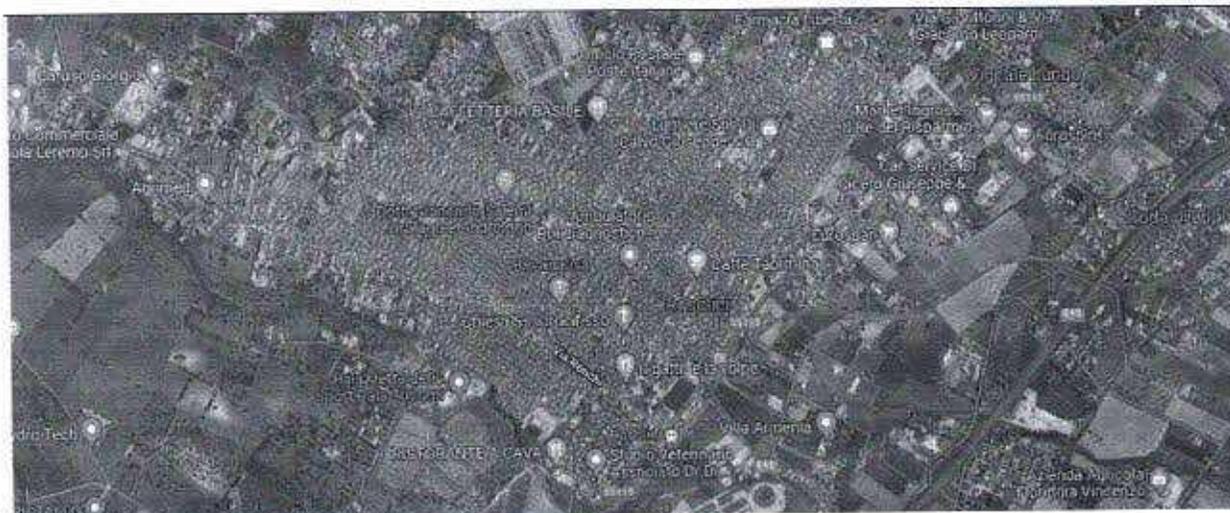
**Quesito 2.1.** Indicare l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi;

Il bene oggetto di pignoramento è ubicato nel comune di Rosolini (SR) in via G.Leopardi e via E. Vittorini, SNC, e ricade in c/da Granati Nuovi, ZTO "B2/8" del vigente PRG.

La zona di interesse è fornita delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria quali strade, rete idrica, rete fognaria, rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica, rete del metano, rete telefonica e pubblica illuminazione.

L'immobile occupa una buona posizione rispetto al contesto urbano ed ai servizi da questo offerti.

### Localizzazione dell'immobile



Nello specifico l'immobile è costituito da un fabbricato per civile abitazione su quattro livelli fuori terra (terra-primo-secondo-terzo).

L'accesso avviene sia da Via E.Vittorini, che da Via G.Leopardi in quanto il fabbricato non insiste su lotto intercluso.

Infine per una migliore individuazione della posizione, le coordinate G.P.S. (\*) in gradi decimali



sono:

**Latitudine:** 36.82772491010061– **Longitudine:** 14.962051255941574– **Altitudine:** 43 metri

(\*) World Geodetic System 84 (WGS 84)



**Quesito 2.II.** Fare una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni.

L'immobile è costituito da fabbricato adibito a civile abitazione ed insiste su un lotto di circa 105,00 mq. Complessivamente si compone di un piano terra adibito a locale di sgombero, un piano primo adibito ad abitazione, un secondo piano abitabile, oltre al locale sgombero e terrazza praticabile al piano terzo.

Nello specifico si compone dei seguenti vani:

- Piano terra: ingresso, deposito e sgombero;
- Piano primo: Camera da letto matrimoniale, camera singola, salone, wc, lavanderia e disimpegno;
- Piano secondo: Camera da letto matrimoniale, camera singola, camera singola, ripostiglio, wc, lavanderia e disimpegno;
- Piano terzo: Locale sgombero e terrazza praticabile.

Il vano scala collega i vari livelli dell'abitazione, dividendo il piano terra e primo dal piano secondo e terzo con una porta d'ingresso all'appartamento.

L'immobile si presente completo di finitura, intonaci, rivestimenti ed è dotato di solo impianto di riscaldamento dell'acqua sanitaria per il piano primo, mentre per il piano secondo il riscaldamento è garantito da una stufa a pellet ed il raffrescamento è garantito da singoli mono Split al piano secondo e terzo.

Non presenta problemi strutturali o di degrado e le finiture interne e del fronte esterno sono in buone condizioni.

*Meglio di ogni altra descrizione sarà la documentazione fotografica (allegato 09) ed il rilievo effettuato (allegato 06).*

**Caratteristiche strutturali**

Fondazioni	Plinti e cordoli in cemento armato
Strutture verticali	Cordoli in calcestruzzo armato e Muratura portante
Strutture orizzontali	Solaio piano in latero - cemento con travetti
Porta d'ingresso ed Infissi esterni	Alluminio
Tramezzature	Blocchi forati
Pavimentazione e Rivestimenti	Ceramica
Scala	Struttura in calcestruzzo
Finiture interne	Intonaci di tipo tradizionale e pittura
Finiture esterne	Intonaco e finitura
Impianto elettrico	Presente
Impianto idrosanitario	Presente
Impianto ACS	Presente
Impianto di riscaldamento	Presente (solo piano secondo con split e stufa a pellet)
Impianto di raffrescamento	Presente (solo piano secondo e terzo con split)



**Quesito 2.III.** Indicare lo 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 locazione, affitto o comodato, verifichi la data della registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Il bene oggetto del procedimento esecutivo risulta di proprietà [redacted] eseguita. L'immobile distinto in due abitazioni ed un locale a deposito è occupato [redacted] insieme ai figli (piano secondo e terzo) dal sig. [redacted] coniuge in separazione (piano primo) e [redacted] (piano terra a destinazione deposito).

**Quesito 2.IV.** Indichi 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);

Non esistono formalità, vincoli o oneri gravanti sui beni pignorati, né vincoli di natura urbanistica imposti da Enti sovracomunali.

**Quesito 2.V.** Indicare dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:

- i. vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
  - Per domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni:  
*Dall'esame della documentazione ipocatastale presente agli atti della procedura, nonché dall'esito delle indagini espletate, con riferimento al bene oggetto del procedimento esecutivo non si sono riscontrati vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.*
  - Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;  
*Non ci sono Atti di asservimento e cessioni di cubatura.*
  - Altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.).  
*Per il bene del lotto di vendita non ci sono pesi e limitazioni d'uso.*
- ii. Per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:
  - Iscrizioni di ipoteche;
    - **TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/03/2010** - Registro Particolare 4112 Registro Generale 6357 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 438 del 04/03/2010 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
    - **ISCRIZIONE CONTRO del 04/05/2010** - Registro Particolare 2489 Registro Generale 10963 Pubblico ufficiale MORELLO FILIPPO Repertorio 43752/16439 del 30/04/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO



- **TRASCRIZIONE CONTRO del 04/02/2020** - Registro Particolare 1379 Registro Generale 1740 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 3 del 27/01/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

iii. Altre informazioni per l'acquirente concernenti:

- Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);
- Eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute;
- Eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

*Per il bene oggetto del procedimento esecutivo*

- *Non ci sono spese fisse di gestione e manutenzione;*
- *Non ci sono spese straordinarie già deliberate e non ancora scadute;*
- *Non ci sono spese condominiali scadute, non pagate;*

XX

**Quesito 2.VI.** Verificare la 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;

Il bene oggetto di pignoramento è ubicato nel comune di Rosolini (SR) in via G.Leopardi e via E.Vittorini e ricade in ZTO "B2/8" del vigente PRG. Il suddetto immobile è privo di titoli autorizzativi. Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rosolini, sezione CONDONO EDILIZIO, risulta presentata la domanda di condono per la relativa Concessione Edilizia in Sanatoria, ancora in corso e da integrare. Presso gli uffici competenti non risultano ulteriori titoli abilitativi.

Inoltre dopo aver preso visione dei luoghi sono state accertate anche difformità catastali con differenze delle planimetrie catastali rispetto allo stato di fatto dei luoghi.

Alla luce di quanto sopra l'immobile non è provvisto di abitabilità, né tantomeno di SCA.

XX



**Quesito 2.VII.** in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, indicare l'eventuale sanabilità e dei relativi costi (es. oblazione per la concessione in sanatoria, oneri di urbanizzazione, costi di costruzione) ovverosia, in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie; l'indicazione del valore stimato detratti i costi di sanatoria o di eventuale riduzione in pristino nel caso di abuso non sanabile; nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'arca 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 suddetto immobile è stato costruito senza titoli autorizzativi. Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rosolini, sezione CONDONO EDILIZIO, risulta solo l'istanza di condono per la relativa Concessione Edilizia in Sanatoria, da integrare.

#### **OPERE ABUSIVE, REGOLARIZZAZIONE E RELATIVI COSTI**

A seguito di colloqui presso gli uffici competenti si è constatata la mancanza del pagamento degli oneri di oblazione, di concessione oltre ai versamenti necessari per il ritiro della concessione.

La richiesta è carente di documenti tecnici. I costi per l'ottenimento della concessione edilizia in Sanatoria, comprensivi delle spese tecniche si stimano in circa € 14.000,00

Infine per la regolarizzazione delle difformità catastali riscontrate è possibile procedere alla regolarizzazione mediante una pratica catastale DOCFA. I costi si stimano in circa € 1.500,00.

.....



**Quesito 2.VIII.** Indicare l'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 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 e) del D. Lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3-bis; 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; e) 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 3-ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

L'immobile pignorato non è dotato di Attestazione di Prestazione Energetica, pertanto, non rientrando tra le categorie degli edifici elencati all'art. 3 comma III del D. Lgs. 192/2005 e ss.mm.ii., si è proceduto alla redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) <sup>(\*)</sup> così come previsto all'art. 6 del D. Lgs. 192/2005 e s.m.i. e come richiesto dall'Ill.mo Giudice in sede di giuramento <sup>(\*\*)</sup>.

<sup>(\*)</sup> Attestato di Prestazione Energetica cod. Id. 072021/8600 del 08.07.2021 (allegato 07 e allegato 08)

<sup>(\*\*)</sup> Dal 01/07/2021 vige l'obbligo di allegare il Libretto Impianti per tutti gli immobili dotati di impianti funzionanti.

Gli attestati di prestazione energetica non saranno inviati al Catasto Energetico in quanto gli impianti sono funzionanti ma privi di Libretto Impianti. Prima di eventuali stipule gli impianti presenti dovranno essere censiti al catasto impianti mediante un impiantista abilitato e compilato il relativo Libretto Impianti da allegare all'Ape.

.....



**Quesito 2.IX.** Esegua la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- Il calcolo delle superfici per ciascun immobile;
- I criteri di stima utilizzati;
- Le fonti di informazione utilizzate per la stima;
- Gli adeguamenti e correzioni della stima (ad esempio per stato d'uso e manutenzioni; stato del possesso; vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura);
- Il valore finale del bene, al netto dei costi di sanatoria;

## CALCOLO DELLE SUPERFICI

### LOTTI

- **LOTTO A:** Casa palazzata sita in Rosolini (SR) Contrada Granati Nuovi, (prolungamento di via Noto) ad angolo tra la parallela di Via E. Vittorini e la Via G. Leopardi, composta da un locale a piano terra della superficie di 75 mq circa e da un appartamento al piano primo di vani catastali 4,5; Distinta al Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 32, part. 390, sub.5, categoria C/2 e sub.3 categoria A/3.
  
- **LOTTO B:** Casa palazzata sita in Rosolini (SR) Contrada Granati Nuovi, (prolungamento di via Noto) ad angolo tra la parallela di Via E. Vittorini e la Via G. Leopardi, composta da un appartamento dislocato tra il secondo e il terzo piano, di complessivi vani catastali 6,5. Distinta al Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 32, part. 390, sub.4, categoria A/3.

I lotti di vendita sono caratterizzati da due immobile su tre livelli a destinazione residenziale con i servizi e coperti da terrazza praticabile.

Meglio di ogni altra descrizione sarà la documentazione fotografica (allegato 09) ed il rilievo effettuato (allegato 06).

## CALCOLO DELLE SUPERFICI

Composizione

Ambiente LOTTO A	Superficie Lorda [mq]	Condizioni di manutenzione
<i>Piano Terra</i> Altezza utile interna è $h_{utile} = 2,40$ m		
Non residenziale	105,00	Stato Normale
<i>Piano Primo</i> Altezza utile interna è $h_{utile} = 3,00$ m		
Residenziale	103,00	Stato Normale
BALCONI	3,00	Stato Normale



Ambiente LOTTO B	Superficie Lorda [mq]	Condizioni di manutenzione
<i>Piano Secondo</i>		Altezza utile interna è $h_{\text{utile}} = 2,90$ m
BALCONI	19,00	Stato Normale
Residenziale	103,00	Stato Normale
<i>Piano Terzo</i>		Altezza utile interna è $h_{\text{utile}} = 2,70$ m
Residenziale	71,00	Stato Normale
Terrazza praticabile	26,00	Stato Normale

**SUPERFICI COMMERCIALI LOTTO A:**

DESCRIZIONE	Sup. Lorda [mq]	Fattore di Calcolo	Sup. Commerciale [mq]
Residenziale	103,00	100%	103,00
Non residenziale	105,00	35%	68,25
BALCONI	3,00	25%	2,25
			173,50

**SUPERFICI COMMERCIALI LOTTO B:**

DESCRIZIONE	Sup. Lorda [mq]	Fattore di Calcolo	Sup. Commerciale [mq]
Residenziale	174,00	100%	174,00
BALCONI	19,00	25%	4,75
TERRAZZO	26,00	25%	19,50
			198,25



## CRITERI DI STIMA E FONTI DI INFORMAZIONE

Per la determinazione del più probabile valore attuale di mercato dei beni oggetto dell'esecuzione, si è deciso di adottare due differenti metodi di stima:

1. Stima Sintetica-Comparativa, basandosi sulle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni ed ancora sulle risultanze delle indagini di mercato condotte in zona presso i mediatori locali, analizzando le più recenti operazioni di compravendita di immobili aventi caratteristiche pressoché simili, oltre ad aver fatto riferimento alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'osservatorio immobiliare dell'agenzia del territorio.
2. Stima per capitalizzazione dei redditi, secondo il quale i beni vengono considerati sulla base del reddito che possono produrre.

### 1. Stima sintetica comparativa

È stata fatta una prima valutazione effettuando delle indagini presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Siracusa, al fine di addivenire al più probabile valore di mercato nella sua reale consistenza e destinazione d'uso.

Il bene immobiliare oggetto del procedimento esecutivo è ubicato in zona OMI D1 2/2020 (PERIFERICA/C/DE GRANATI NUOVE-CIMITERO-S.ALESSANDRA-PERPETUA), è servito dai principali servizi pubblici e commerciali.



Nella stima si è tenuto conto dell'attuale stato di conservazione del bene che costituisce i lotti di vendita, delle caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti ed alla destinazione d'uso, oltre a considerarle le caratteristiche estrinseche quali la distanza dal centro, la presenza di eventuali servizi pubblici collettivi e di parcheggi.



Consultando l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, dalla banca dati riferita al semestre 2 dell'anno 2020, la più recente, per immobili siti nel comune di Rosolini zona **D1 2/2020 (PERIFERICA/C/DE GRANATI NUOVE-CIMITERO-S.ALESSANDRA-PERPETUA)**, in stato conservativo normale con tipologia prevalente a civili abitazioni di tipo economico e destinazione Residenziale, prevede un range che va da un minimo di € 450,00 a un massimo di € 530,00 per superficie lorda. **CONSIDERANDO** un valore di mercato O.I.A.T. medio avremo:

$V_{O.I.A.T.} = 490,00 \text{ €/mq}$ , per tipologia prevalente a civili abitazioni di tipo economico;

Inoltre dall'interrogazione di alcune Agenzie immobiliari che operano nel Comune di Rosolini è emerso che per immobili aventi normali caratteristiche tipologiche di vetustà e posizione rispetto al contesto urbano simile al bene in oggetto, il mercato locale utilizza valori di compravendita che si aggirano intorno a:

$V_{agenzie} = 550,00 - 750,00 \text{ €/mq}$ , per civili abitazioni;

Al fine di stabilire un prezzo unitario è stata svolta la media aritmetica dei valori ricavati.

Alla luce delle considerazioni fatte si può stimare un Valore di Mercato pari:

$V_{mercato} = 600,00 \text{ €/mq}$ , per tipologia prevalente a civili abitazioni di tipo economico;

Il valore di mercato dei beni, secondo il metodo di Stima Sintetica – Comparativa risulta, al netto del deprezzamento per lo stato di conservazione:

LOTTO A	Stato di manutenzione	Valore <sub>Mercato</sub>	Superficie Commerciale	Valore
	Normale	€ 600,00	173,50 mq	€ 104'100,00
<b>TOTALE arrotondato</b>				<b>€ 104'000,00</b>

LOTTO B	Stato di manutenzione	Valore <sub>Mercato</sub>	Superficie Commerciale	Valore
	Normale	€ 600,00	198,25 mq	€ 118'950,00
<b>TOTALE arrotondato</b>				<b>€ 118'900,00</b>



## 2. Stima per capitalizzazione dei redditi

È stato applicato un secondo metodo, quale il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi, metodo che tiene conto del reddito medio lordo reale realizzabile dalla proprietà, da cui vengono detratte le spese di parte padronale, ed infine il reddito netto viene capitalizzato con il tasso di capitalizzazione.

Per la determinazione della valutazione con detto metodo, bisogna tenere presenti alcuni fattori, che concorrono ad aumentare o a diminuire il valore del fabbricato.

I fattori a cui fa riferimento detto metodo sono i seguenti:

(L'ubicazione - La vetustà - La superficie utile - La tipologia costruttiva - Grado di conservazione - Costo base a mq - Tipologia catastale - Classe demografica del comune).

Il valore si ottiene applicando la formula  $V = B_f / r$

occorre quindi determinare il:

- $B_f$  (beneficio fondiario)
- il saggio di capitalizzazione ( $r$ ).

**Determinazione del Beneficio Fondiario** Il beneficio fondiario ( $B_f$ ) rappresenta il reddito annuo posticipato che il proprietario può ordinariamente ricavare con la locazione del fabbricato. Si ottiene espletando la formula  $B_f = R_{il} -$  spese di parte padronale.

Il reddito lordo totale ( $R_{il}$ ) è il reddito complessivo a fine anno del proprietario ed è composto dal canone annuo di locazione ed eventuali interessi maturati sulle rate.

Le spese di parte padronale comprendenti, quote di manutenzioni, assicurazioni, tributi, sfitto ed inesigibilità, sono state calcolate forfettariamente in una quota pari al 15%.

**Determinazione del Saggio di Capitalizzazione** La determinazione del saggio di capitalizzazione fa solitamente riferimento ad un valore medio, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche. Il metodo utilizzato prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato:

	min	max
Centri di grande dimensione	0,50 %	4,50 %
Centri di media dimensione	1,50 %	5,50 %
Centri di limitata dimensione	2,00 %	6,00 %

Si assumerà come saggio di capitalizzazione medio  $r_m$  la media aritmetica fra i valori minimo e massimo riportati in tabella, a seconda delle dimensioni del centro abitato.

Il saggio di capitalizzazione  $r$  si ricava effettuando una serie di aggiunte o detrazioni derivanti dal giudizio attribuito alle seguenti caratteristiche:

Caratteristiche di localizzazione	1)	Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti.	± 0,22 %
	2)	Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici etc.).	± 0,28 %
	3)	Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.	± 0,18 %
	4)	Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato.	± 0,08 %



	5)	Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio.	± 0,06 %
Caratteristiche di posizione	6)	Caratteristiche di panoramicità.	± 0,36 %
	7)	Caratteristiche di prospicienza e di luminosità.	± 0,20 %
	8)	Quota rispetto al piano stradale.	± 0,08 %
	9)	Dimensioni subordinarie o superordinate degli spazi coperti o scoperti.	± 0,06 %
Caratteristiche tipologiche	10)	Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico ed efficienza impianti.	± 0,16 %
	11)	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza strutturale.	± 0,12 %
	12)	Età dell'edificio.	± 0,10 %
Caratteristiche produttive	13)	Possibilità di dilazioni nei pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi).	± 0,06 %
	14)	Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione.	± 0,04 %

Attraverso una valutazione ed indagine di mercato effettuata nella zona in cui insiste il bene oggetto della stima è stato appurato che il saggio di capitalizzazione è pari a 0,0299

Entrambi calcolati con la formula  $r = \Sigma B_i / \Sigma V$  applicabile per fabbricati ubicati nella stessa zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

**DETERMINAZIONE  $R_{it}$**  Si è proceduto quindi a determinare il reddito lordo totale derivante dal canone annuo di locazione, quindi si è effettuata una indagine sui valori di locazione al mq per fabbricati di tale genere, e con una certa vetustà, anche presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per la zona di Avola, al fine di addivenire al più probabile valore di locazione degli immobili in oggetto.

E' risultato un valore espresso in €/mq x mese pari a:

– €/mq 1,70 per gli immobili a destinazione Residenziale;

e per tanto risulta:

BENE1	Stato di Manutenzione	Valore €/mq x mese	Superficie	$R_{it}$ Canone annuo Totale	$B_i$ ( $R_{it}$ - spese 15 %)	Valore Complessivo $B_i/r$
	Normale <sup>(*)</sup>	€ 1,70	173,50 mq	€ 3.539,40	€ 3.008,49	€ 100'618,39
<b>TOTALE arrotondato</b>						<b>€ 100'600,00</b>
BENE2	Stato di Manutenzione	Valore €/mq x mese	Superficie	$R_{it}$ Canone annuo Totale	$B_i$ ( $R_{it}$ - spese 15 %)	Valore Complessivo $B_i/r$
	Normale <sup>(*)</sup>	€ 1,70	198,25 mq	€ 4.044,30	€ 3.437,66	€ 114'971,90
<b>TOTALE arrotondato</b>						<b>€ 114'950,00</b>

<sup>(\*)</sup> Le decurtazioni dovute allo stato di manutenzione sono state considerate con la stima del saggio di capitalizzazione, che tiene conto tra le altre cose del grado di rifinitura interna ed esterna, il livello tecnologico, l'efficienza degli impianti, la necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Inoltre si utilizza il medesimo valore di locazione del fabbricato, sia esso residenziale che garage, in quanto trattasi di superfici commerciali e non lorde.



Dai valori desunti dai due metodi sopradescritti, si ritiene che il più probabile valore di mercato dei beni oggetto del procedimento esecutivo, in condizioni di normale manutenzione, sia il seguente:

<b>BENE A</b>	<b>Stima SINTETICA - COMPARATIVA</b>	<b>Stima per Capitalizzazione dei Redditi</b>	<b>Valore<sub>Medio</sub> di Mercato</b>
	€ 104'000,00	€ 100'600,00	€ 102'300,00

<b>BENE B</b>	<b>Stima SINTETICA - COMPARATIVA</b>	<b>Stima per Capitalizzazione dei Redditi</b>	<b>Valore<sub>Medio</sub> di Mercato</b>
	€ 118'900,00	€ 114'950,00	€ 116'925,00



### ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Il sottoscritto al § Quesito 2.VI ha chiarito che per la regolarizzazione catastale può stimarsi forfettariamente una cifra pari a € 15.500,00, tali spese si ritiene di ripartirle nei due lotti di vendita. Inoltre a tale valore si ritiene di applicare una decurtazione del 20 % per l'assenza di garanzie per vizi occulti e/o per eventuali spese insolute.

Descrizione	Decurtazione 20%	Valore di Mercato (al netto delle Decurtazioni)
Lotto di vendita A	€ 20'460,00	€ 102'300,00
a detrarre spese tecniche per regolarizzazione		€ 7'750,00
<b>TOTALE</b>		<b>€ 74'090,00</b>
Descrizione	Decurtazione 20%	Valore di Mercato (al netto delle Decurtazioni)
Lotto di vendita B	€ 23'385,00	€ 116'925,00
a detrarre spese tecniche per regolarizzazione		€ 7'750,00
<b>TOTALE</b>		<b>€ 85'790,00</b>

### VALORE FINALE DEI BENI

Alla luce di quanto sopra esposto posso serenamente attribuire al bene immobile oggetto del procedimento un valore venale da porre a base d'asta di:

**TOTALE LOTTO A**  
arrotondando  
**€ 74.000,00 (Euro settantaquattromila/00)**

**TOTALE LOTTO B**  
arrotondando  
**€ 85.700,00 (Euro ottantacinquemilasettecento/00)**

Se lotto unico:

**TOTALE LOTTO A + B**  
**€ 159.700,00 (Euro centocinquantanovemilasettecento/00)**



Il CTU  
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Siracusa Sez. A

*Ing. Giovanni Calvo*  
Ing. Giovanni Calvo  
1896  
Sez. A



**Quesito 2.X.** Nel caso di quota indivisa, esegua una 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;

Per il bene immobiliare oggetto del procedimento esecutivo non sono presenti quote indivise.

**Quesito 2.XI.** Nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, indicare il termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie o le generalità dell'usufruttuario e l'indicazione del valore stimata del solo diritto pignorato;

Per il bene immobiliare oggetto del procedimento esecutivo non sono presenti le condizioni della nuda proprietà, di usufrutto e di diritto di superficie, in quanto il bene inserito nel lotto di vendita risulta nella piena proprietà del debitore.

## DOCUMENTI ALLEGATI ALLA PRESENTE RELAZIONE DI STIMA

Alla presente relazione di stima si allegano documenti necessari per la redazione della stessa, indicati con numerazione, e documenti attestanti i costi sostenuti.

Si intendono parte integrante i seguenti allegati:

- Allegato 1 (Conferimento incarico e giuramento);
- Allegato 2 (Verbale di Sopralluogo);
- Allegato 3 (Ispezioni Ipotecarie);
- Allegato 4 (Visura Catastale storica/Planimetria Catastale);
- Allegato 5 (Titolo di proprietà);
- Allegato 6 (Rilievo metrico);
- Allegato 7 (Attestato di Prestazione Energetica - Lotto1);
- Allegato 8 (Attestato di Prestazione Energetica- Lotto2);
- Allegato 9 (Documentazione fotografica eseguita durante il sopralluogo);
- Allegato A (Specifica Onorario e spese tecniche del CTU);

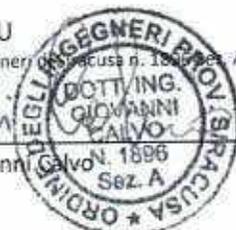
Ritenendo di avere portato a compimento l'incarico ricevuto, ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatami, si rassegna la presente Relazione di Stima con tutti gli allegati sopra in elenco, restando disponibile per quant'altro dovesse necessitare.

In fede.

Siracusa, 03/09/2021



II CTU  
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Siracusa n. 1001 Sez. A  
*Ing. Giovanni Calvo*  
ing. Giovanni Calvo  
N. 1896  
Sez. A



## Sommario

PREMESSA .....	1
BENI PIGNORATI ED OGGETTO DI STIMA .....	2
OPERAZIONI PRELIMINARI .....	2
RISPOSTE AI QUESITI 1. ....	3
Quesito 1.I. ....	3
Quesito 1.II. ....	3
Quesito 1.III. ....	4
RISPOSTE AI QUESITI 2. ....	5
Quesito 2.I. ....	5
Quesito 2.II. ....	6
Quesito 2.III. ....	7
Quesito 2.IV. ....	7
Quesito 2.V. ....	7
Quesito 2.VI. ....	8
Quesito 2.VII. ....	9
Quesito 2.VIII. ....	9
Quesito 2.IX. ....	11
Quesito 2.X. ....	19
Quesito 2.XI. ....	19
DOCUMENTI ALLEGATI ALLA PRESENTE RELAZIONE DI STIMA .....	19





**TRIBUNALE DI SIRACUSA**  
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Giudice Dott.ssa CULTRERA Concita

Esecuzione Immobiliare post Legge 80 n. 19/2020 R.G.

Parti:



Debitore:



**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

C.T.U.: ing. CALVO Giovanni

**Allegato 02**  
**Verbale di Sopralluogo**



Il CTU

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Siracusa n. 1896 Sez. A

*Ing. Giovanni Calvo*  
ing. Giovanni



Ing. Giovanni Calvo



# VERBALE DI SOPRALLUOGO

TRIBUNALE DI SIRACUSA

GIUDICE DONNA CONCITA CULTRELLA

ESECUZIONE n. 19/2020 R.G.

[REDACTED] A VS [REDACTED]

Il sottoscritto Ing. Giovanni Calvo nella qualità di esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare 19/2020 R.G. in data 19/02/2021 alle ore 15:00 si reca sui luoghi oggetto di riferimento.

Sono presenti il sig. [REDACTED] ed il sig. [REDACTED] riserbato del marito e [REDACTED]

Il sig. [REDACTED] sostiene che il suo abito è andato distrutto durante l'evento per la caduta di un oggetto sui luoghi senza che lui fosse presente. L'esperto non ha potuto verificare l'esistenza di danni alla proprietà di riferimento. L'esperto non ha potuto verificare se nelle parti indicate nei rapporti. Le due parti sono presenti alle ore 16:20, il sottoscritto si reca lo per il [REDACTED] di ulteriori osservazioni, si ritiene necessario [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Ing. Giovanni Calvo



**TRIBUNALE DI SIRACUSA**  
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Giudice Dott.ssa CULTRERA Concita

Esecuzione Immobiliare post Legge 80 n. 19/2020 R.G.

Parti:



Debitore:



**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

C.T.U.: ing. CALVO Giovanni

**Allegato 03**  
**Ispezioni Ipotecarie**



Il CTU

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Siracusa Sez. A

*Ing. Giovanni Calvo*  
ing. Giovanni Calvo  
1896  
Sez. A



Ing. Giovanni Calvo



**Ispezione telematica**

Ispezione n. T205045 del 03/09/2021

per dati anagrafici  
Richiedente CLVGNN

**Dati della richiesta**

Cognome: [REDACTED]  
Nome: [REDACTED]  
Luogo di Nascita: [REDACTED]  
Data di Nascita: [REDACTED]  
Tipo di formalità: Tutte  
Ulteriori restrizioni: Nessuna

**Situazione aggiornamento**

Sezione 1:  
Periodo informatizzato dal 13/11/1990 al 02/09/2021  
Periodo recuperato e validato dal -/-/1981 al 12/11/1990

Sezione 2:  
Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al -/-/1981  
ATTENZIONE: nella Sezione 2 vi possono essere annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

**Elenco omonimi**

1. [REDACTED]  
Luogo di nascita [REDACTED]  
Data di nascita [REDACTED] Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

\* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

**Volumi repertori**

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

**Elenco sintetico delle formalità**

**Sezione 1** Periodo informatizzato dal 13/11/1990 al 02/09/2021 - Periodo recuperato e validato dal -/-/1981 al 12/11/1990

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/03/2010 - Registro Particolare 4112 Registro Generale 6357  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 438 del 04/03/2010  
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in ROSOLINI(SR)  
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE CONTRO del 04/05/2010 - Registro Particolare 2489 Registro Generale 10963



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

Data 03/09/2021 Ora 15:24:45  
Pag. 2 - Fine

---

**Ispezione telematica**

per dati anagrafici

Richiedente CLVGNN

Ispezione n. T205045 del 03/09/2021

---

Pubblico ufficiale MORELLO FILIPPO Repertorio 43752/16439 del 30/04/2010  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Immobili siti in ROSOLINI(SR)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 04/02/2020 - Registro Particolare 1379 Registro Generale 1740  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 3 del 27/01/2020  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in ROSOLINI(SR)  
Nota disponibile in formato elettronico

---

**Sezione 2** Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al -/-/1981  
Potrebbero essere presenti annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

---

**Nessuna formalità presente.**





**TRIBUNALE DI SIRACUSA**  
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Giudice Dott.ssa CULTRERA Concita

Esecuzione Immobiliare post Legge 80 n. 19/2020 R.G.

Parti:



Debitore:



**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

C.T.U.: ing. CALVO Giovanni

**Allegato 04**

**Visure Storiche Catastali e Planimetrie catastali riferite al bene pignorato**



Il CTU

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Siracusa n. 1898 Sez. A

*Ing. Giovanni Calvo*  
ing. Giovanni



Ing. Giovanni Calvo



PE



## Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 22/10/2020

Visura n.: T302688 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	[REDACTED]										
<b>Soggetto individuato</b>	Fabbricati siti nel comune di ROSOLINI ( Codice: H574) Provincia di SIRACUSA										

### 1. Unità Immobiliari site nel Comune di ROSOLINI(Codice H574) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI			
	Sezione Urtosa	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		32	390	3				A/3	3	4,5 vani	Totale: 91 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>oss</sup> : 91 m <sup>2</sup>	Euro 383,47	VIA ELIO VITTORINI SNC piano: 1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
2		32	390	4				A/3	3	6,5 vani	Totale: 135 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>oss</sup> : 123 m <sup>2</sup>	Euro 553,90	VIA ELIO VITTORINI SNC piano: 2-3; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
3		32	390	5				C/2	1	75 m <sup>2</sup>	Totale: 69 m <sup>2</sup>	Euro 209,17	VIA ELIO VITTORINI SNC piano: F; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

**Immobile 1: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

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

**Immobile 3: Annotazione:** classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

**Totale: vani 11 m<sup>2</sup> 75 Rendita: Euro 1.146,54**

## Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 22/10/2020

### Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1
DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 04/03/2010 Trascrizione in atti del 17/03/2010 Repertorio n.: 438 Rogante: TRIBUNALE DI SIRACUSA Sede: SIRACUSA			
DATI DERIVANTI DA Registrazione: Sede: DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI (n. 4112.1/2010)			

Unità immobiliari n. 3

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

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

Dichiarazione protocollo n. 000053296 del 11/04/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Rosolini

I Parallela Di Via E. Vittorini

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 32

Particella: 390

Subalterno: 3

Compilata da:

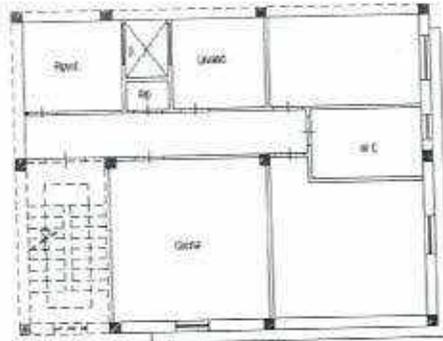
Iscritta all'albo:

Prov. Siracusa

N.

Scheda n. 1

Scala 1:200



**PIANO PRIMO**

H. = m. 3,00

VIA G. LEOPARDI

I PARALL. DI VIA E. VITTORINI



Ultima planimetria in atti

Data: 22/10/2020 - n. T309279 - Richiedente:

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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/10/2020 - Comune di ROSOLINI (H574) - Foglio: 32 - Particella: 390 - Subalterno: 3

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

Dichiarazione protocollo n. SR0002197 del 08/01/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Rosolini

I Parallela Di Via E. Vittorini

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 32

Particella: 390

Subalterno: 4

Comune: [REDACTED]  
Iscritto all'albo: [REDACTED]

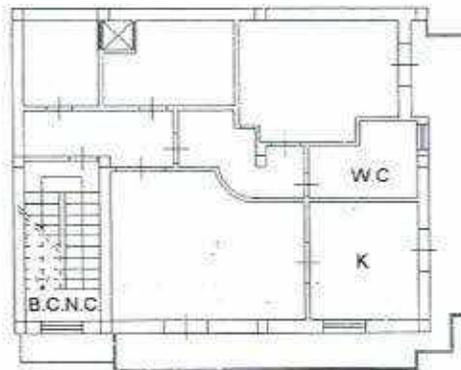
Prov. Siracusa

N. [REDACTED]

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO SECONDO  
H= 2,80 mt



PIANO TERZO  
H= 2,70 mt



Ultima planimetria in atti

Data: 22/10/2020 - n. T309280 - Richiedente: [REDACTED]

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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/10/2020 - Comune di ROSOLINI (H574) - < Foglio: 32 - Particella: 390 - Subalterno: 4 - Firmato DA DAVID GIOVANNI BIANCHI P.A. NG CA.3 Serial#: 7ee9dcd03b1bc2526e32594bd3d7249



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

Dichiarazione protocollo n. SR0002216 del 08/01/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Rosolini

I Parallela Di Via E. Vittorini

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 32  
Particella: 390  
Subalterno: 5

Compilata da:

Iscritto all'albo:

Prov. Siracusa

N. [redacted]

Scheda n. 1      Scala 1:200



Foglio: 32 - Particella: 390 - Subalterno: 5

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/10/2020 - Comune di ROSOLINI (H574) - < Foglio: 32 - Particella: 390 - Subalterno: 5 - Firmato da: DAVID GIOVANNARASI BANAPISANE/CS P.A. NG CA 3 Serial#: 7ee9dcd28b1bc2526a325948d3d7249

Ultima planimetria in atti

Data: 22/10/2020 - n. T309281 - Richiedente: [redacted]

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



**TRIBUNALE DI SIRACUSA**  
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Giudice Dott.ssa CULTRERA Concita

Esecuzione Immobiliare post Legge 80 n. 19/2020 R.G.

Parti: [REDACTED]

Debitore: [REDACTED]

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

C.T.U.: ing. CALVO Giovanni

**Allegato 05**  
**Titolo di Proprietà**



Il CTU

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Siracusa Sez. A

*Ing. Giovanni Calvo*  
Ing. Giovanni Calvo



Ing. Giovanni Calvo

[REDACTED]

[REDACTED]

MARCA DA BOLLO  
Ministero dell'Economia  
e delle Finanze  
e delle Attività Produttive  
QUATTORDICI/62  
0001521 0000000 0001001  
0000000 12/02/2010 11:17:40  
0001-0000 F001500000000000000000  
MAGNETIC CARTRIDGE 81481492742374

0 1 08 149274 237 4



n. 72 era  
n. 439 rep.

TRIBUNALE DI SIRACUSA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

E.I. N. 386/1998 + 122/2005 R.G.E.I.

Giudice dell'Esecuzione Dott.

DECRETO DI TRASFERIMENTO

Art. 586 c.p.c.

nel giudizio di espropriazione immobiliare promossa da:

[redacted] e [redacted]

CONTRO

[redacted] nata [redacted], cod.  
fisc. [redacted] e [redacted] nato a [redacted]  
[redacted], cod. fisc. [redacted]

Il Giudice dell'Esecuzione

Dott.

- Vista la propria ordinanza ex art. 591 bis c.p.c. in data 28 febbraio 2006 con cui delegò la [redacted] di Siracusa alle operazioni di vendita;
- Considerato che in data 10 dicembre 2009 alle ore 12.40 in Siracusa nella Via Archia n. 18, nello studio della predetta professionista delegata, quest'ultima ha proceduto all'esperimento di vendita all'incanto dell'immobile così descritto:
  - Casa palazzata sita in Rosolini Contrada Granati Nuovi, (prolungamento Via Noto) ad angolo tra la I' Parallela di Via E. Vittorini e la Via G. Leopardi, composta da un locale a piano terra della superficie di metri quadrati settanta-

MARCA DA BOLLO  
00.14  
QUATTORDICI/4  
MAGNETIC CARTRIDGE 81481492742374  
0 1 08 149274 233 4

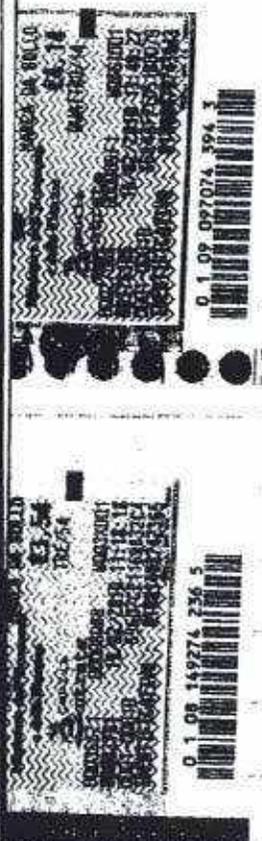


MARCA DA BOLLO  
00.14  
QUATTORDICI/4  
MAGNETIC CARTRIDGE 81481492742374  
0 1 08 149274 234 3



MARCA DA BOLLO  
00.14  
QUATTORDICI/4  
MAGNETIC CARTRIDGE 81481492742374  
0 1 08 149274 237 4





cinque (mq. 75) circa, da un appartamento a primo piano di vani catastali quattro virgola cinque e da un appartamento dislocato tra il secondo ed il terzo piano di complessivi vani catastali sei virgola cinque.

Distinta in catasto al foglio 32, particella 390 sub 5, categ. C/2, cl. 1, mq. 75, R.C. Euro 209,17 (già foglio 32 particella 390 sub 2 giusta variazione della destinazione del giorno 8 gennaio 2010 prot. n. 2216); particella 390 sub 3, categ. A/3, cl. 3, vani 4,5, R.C. Euro 383,47 e particella 390 sub 4, categ. A/3, cl. 3, vani 6,5, R.C. Euro 553,90.

In relazione alla legge n. 47/1985 e successive modifiche ed integrazioni dalla documentazione in atti non risultano gli estremi della concessione edilizia dell'immobile sopra descritto; in ogni caso l'aggiudicataria, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17 quinto comma e 40 sesto comma della suddetta legge.

Visto il verbale d'asta del giorno 10 dicembre 2009 alle ore 12.40 e l'aggiudicazione al prezzo di Euro 120.500,00 (centoventimilacinquecento virgola zero zero) a favore di [REDACTED]

[REDACTED], nata a [REDACTED] e residente [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED]

[REDACTED] preso atto dell'avvenuto versamento della cauzione per partecipazione all'asta di Euro 11.800,00 (undicimilaottocento

virgola zero zero) a mezzo assegno circolare bancario non trasferibile intestato al professionista delegato Notaio Concetta Messina Siracusa emesso dalla Banca Agricola Popolare di Ragusa Agenzia di Rosolini in data 7 dicembre 2009 portante il n. 50 00204366-01 e dell'avvenuto saldo prezzo in data 5 febbraio 2010 a mezzo numero tre assegni circolari bancari non trasferibili intestati al professionista delegato [REDACTED] Siracusa emessi in pari data dalla Banca Agricola Popolare di Ragusa Agenzia di Rosolini, uno portante il n. 50 00208861-11 dell'importo di Euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero), uno portante il n. 50 00208862-12 dell'importo di Euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero) ed uno portante il n. 50 00208863-00 dell'importo di Euro 8.700,00 (ottomilasettecento virgola zero zero);

visto altresì il deposito per spese di trasferimento costituito a mezzo assegno circolare bancario non trasferibile intestato sempre al professionista delegato [REDACTED]

[REDACTED] Siracusa emesso dalla Banca Agricola Popolare di Ragusa Agenzia di Rosolini in data 7 dicembre 2009 portante il n. 50 00204367-02 non trasferibile dell'importo di Euro 23.600,00 (ventitremilaseicento virgola zero zero);

visto l'art. 586 c.p.c.;

dato atto che l'aggiudicataria, ha richiesto l'applicazione del regime fiscale "prima casa" in relazione all'acquisto

dell'immobile sopra descritto, come da dichiarazione che si allega sotto la lettera "A";

**TRASFERISCE**

nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive eventuali, a corpo e non a misura, osservato l'art. 2922 c.c., in piena ed esclusiva proprietà alla signora [redacted] nata a [redacted] [redacted] residente a [redacted] cod. fisc. [redacted] l'immobile sopra descritto le cui consistenze, dati catastali e confini si intendono qui integralmente riportati.

**ORDINA**

al Direttore dell'Ufficio del Territorio di Siracusa, nella qualità di Conservatore dei Registri del Servizio di pubblicità immobiliare, esonerando il medesimo da ogni responsabilità al riguardo, di procedere alla cancellazione, limitatamente all'immobile trasferito delle formalità di seguito elencate:

- ipoteca volontaria iscritta in data 26 giugno 1996 ai nn.

10012/1047 a favore della [redacted]

[redacted] cod. fisc. [redacted] contro [redacted] nato a [redacted] [redacted] cod. fisc. [redacted] e [redacted] [redacted] nata a [redacted] cod. fisc. [redacted]

Firmato Da: CALVO GIOVANNI Emascio Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Sentire: 7ee9dcd23fb1b-2526c3259ad3d72ag

Fr  
fi  
ni  
Eu  
di



[redacted] per un montante ipotecario di originarie Lire 130.000.000 (Euro 67.139,40) di cui Lire 55.000.000 (Euro 28.405,13) per sorte capitale, in dipendenza di un mutuo rogato dal notaio Ettore Maltese da Ispica in data 12 giugno 1996, rep. n. 15294;

- Pignoramento del 3 settembre 1998 rep. n. 1, trascritto in data 13 ottobre 1998 ai nn. 12852/10287 a favore di [redacted]

[redacted] nato a [redacted] cod. fisc. [redacted]

[redacted] e contro [redacted] nata [redacted]

[redacted] cod. fisc. [redacted]

- Ipoteca legale del giorno 1 aprile 2004 rep. n. 29201, iscritta in data 15 aprile 2004 ai nn. 8446/1840 a favore della [redacted]

fisc. [redacted] e contro [redacted] nato a [redacted]

[redacted] cod. fisc. [redacted] per un

montante ipotecario di Euro 85.778,50 di cui Euro 42.889,25 per sorte capitale;

- Ipoteca giudiziale iscritta in data 14 aprile 2005 ai nn.

9245/2588 a favore di [redacted] nato a [redacted]

[redacted] cod. fisc. [redacted] e contro

[redacted], cod. fisc. [redacted]

[redacted] e [redacted]

[redacted] cod. fisc. [redacted] per

Euro 26.292,97 di cui Euro 17.792,97 per sorte capitale, in dipendenza di decreto ingiuntivo del 21 settembre 2001 rep.



n. 143;

- Ipoteca legale del giorno 25 marzo 2005 rep. n. 745, iscritta in data 22 aprile 2005 ai nn. 9996/2823 a favore della [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED]

e contro [REDACTED] nato a [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] per un montante ipotecario di Euro 38.165,12 di cui Euro 19.082,56 per sorte capitale;

- Pignoramento del 3 giugno 2005 rep. n. 21, trascritto in data 4 luglio 2005 ai nn. 16823/9641 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] nato a [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED]

[REDACTED] e contro [REDACTED] nato [REDACTED]

[REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] nata a [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED]

[REDACTED] rettificato con trascrizione del 12 febbraio 2008 ai nn. 3356/2281;

#### INGIUNGE

ai debitori esecutati, al custode ed a chiunque altro sia in possesso dell'immobile senza legittimo titolo, di rilasciarlo immediatamente libero da persone e/o cose a favore della signora [REDACTED] alla quale, con il presente atto, viene trasferito.

#### AUTORIZZA

il professionista delegato a restituire all'aggiudicataria, a formalità eseguite, il residuo del deposito per spese.

Siracusa, 11 - 4 MAR. 2010

Il Canc...  
Dott. Fran...

Il Giudice dell'esecuzione

DEPOSITATO IN CARCERE

OGGI ... - 4 MAR 2010

IL COLI DI CANE

Il Canc...  
Dott. Franco Ugo





**TRIBUNALE DI SIRACUSA**  
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Giudice Dott.ssa CULTRERA Concita

Esecuzione Immobiliare post Legge 80 n. 19/2020 R.G.

Parti:



Debitore:



**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

C.T.U.: ing. CALVO Giovanni

**Allegato 06**  
**Rilievo metrico**



II CTU

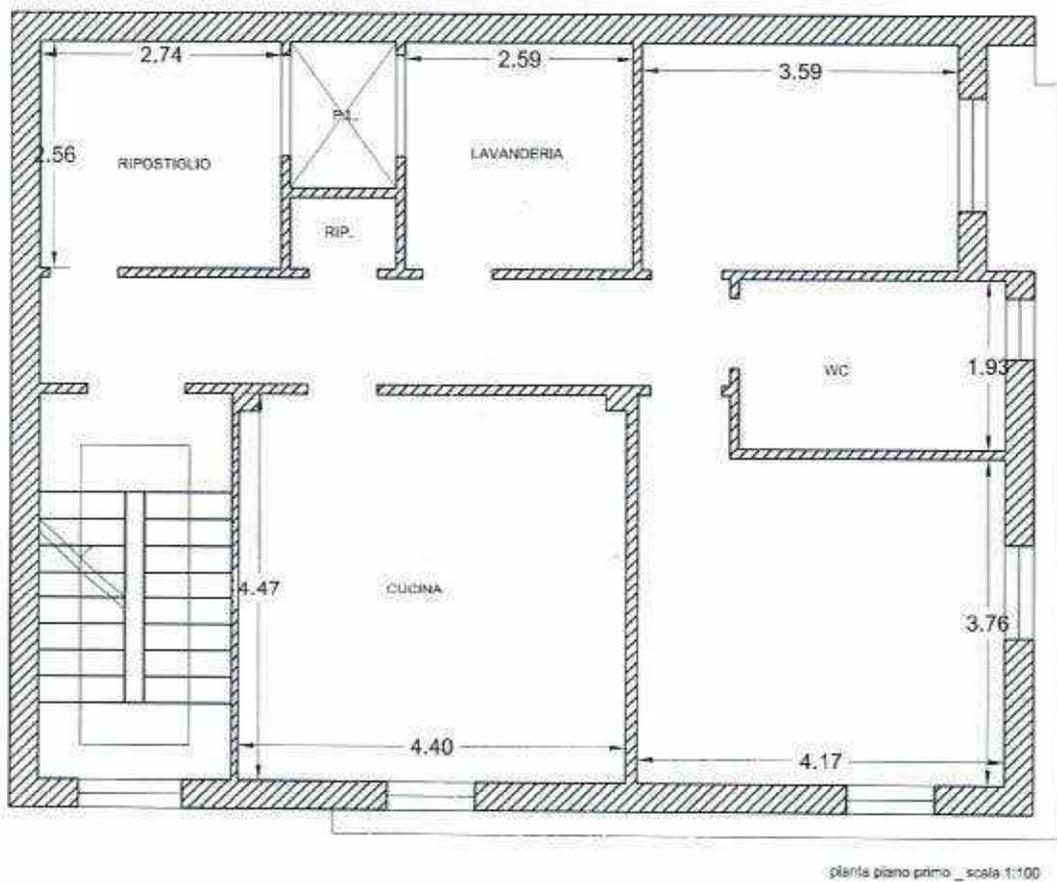
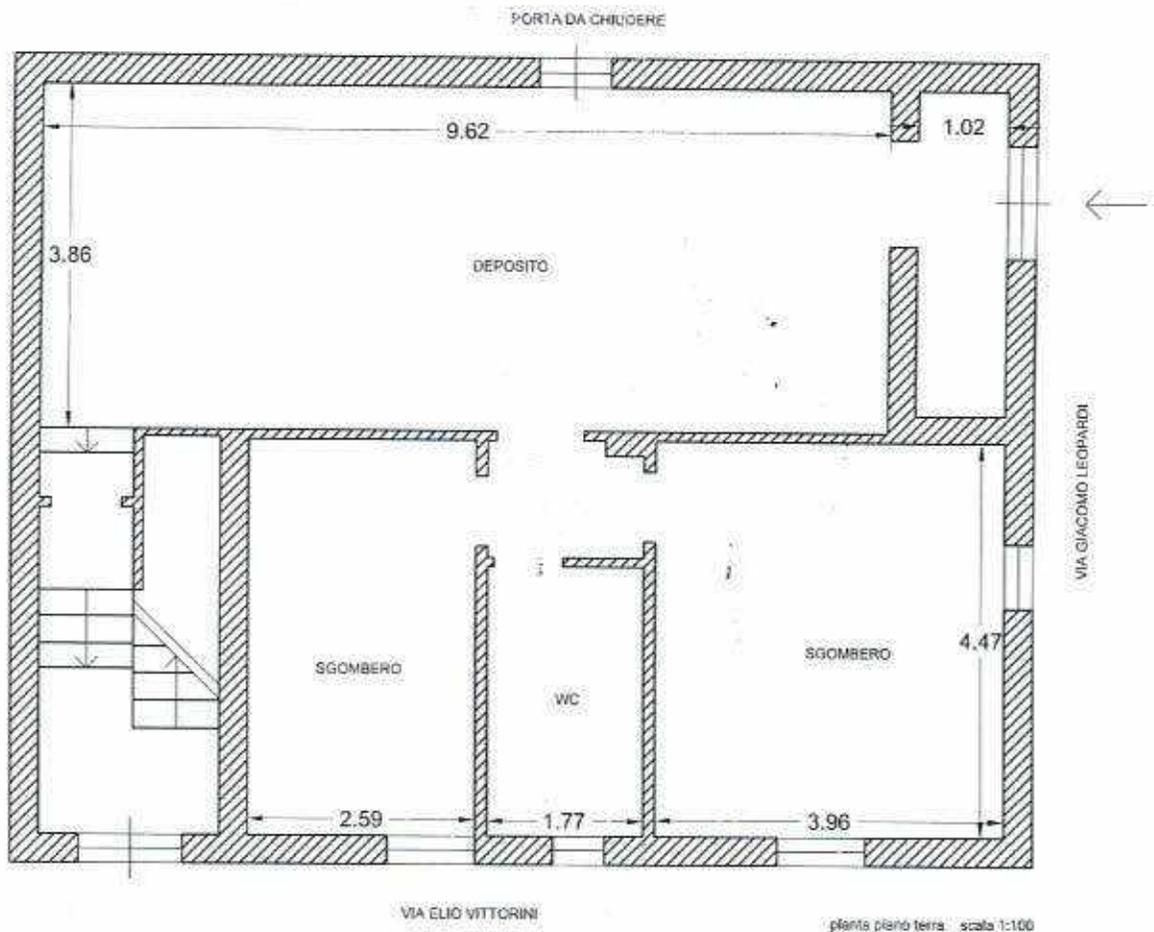
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Siracusa n. 1596 Sez. A

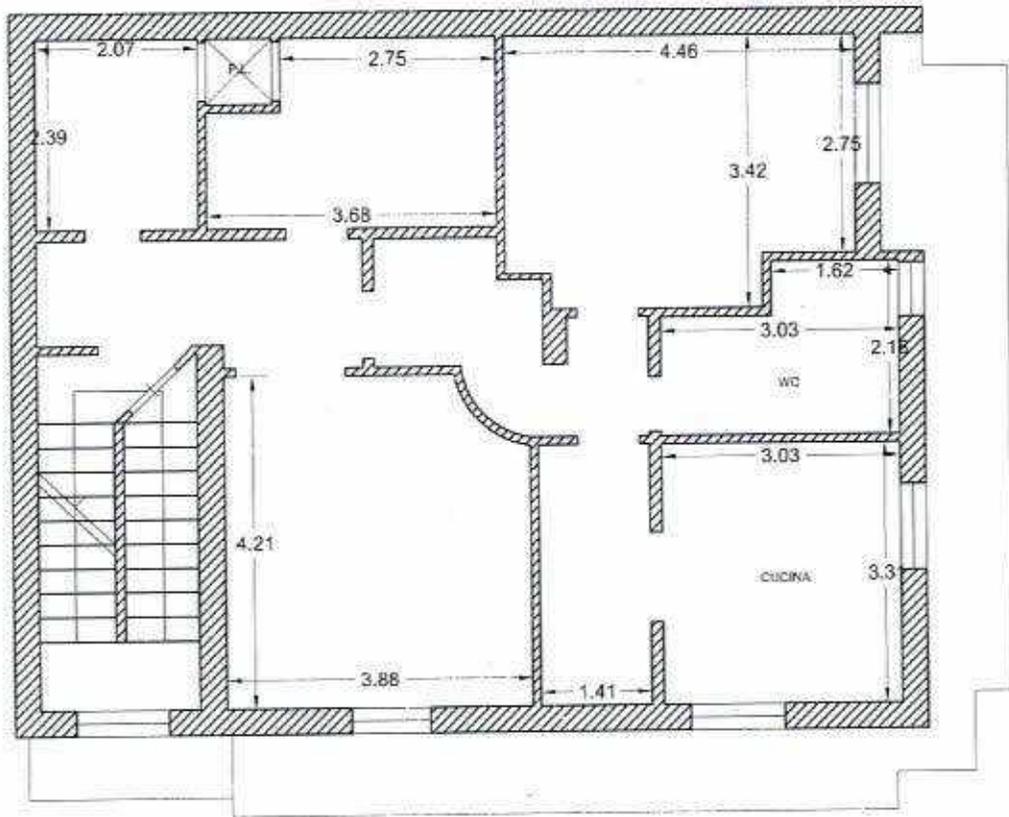
*Ing. Giovanni Calvo*  
Ing. Giovanni Calvo



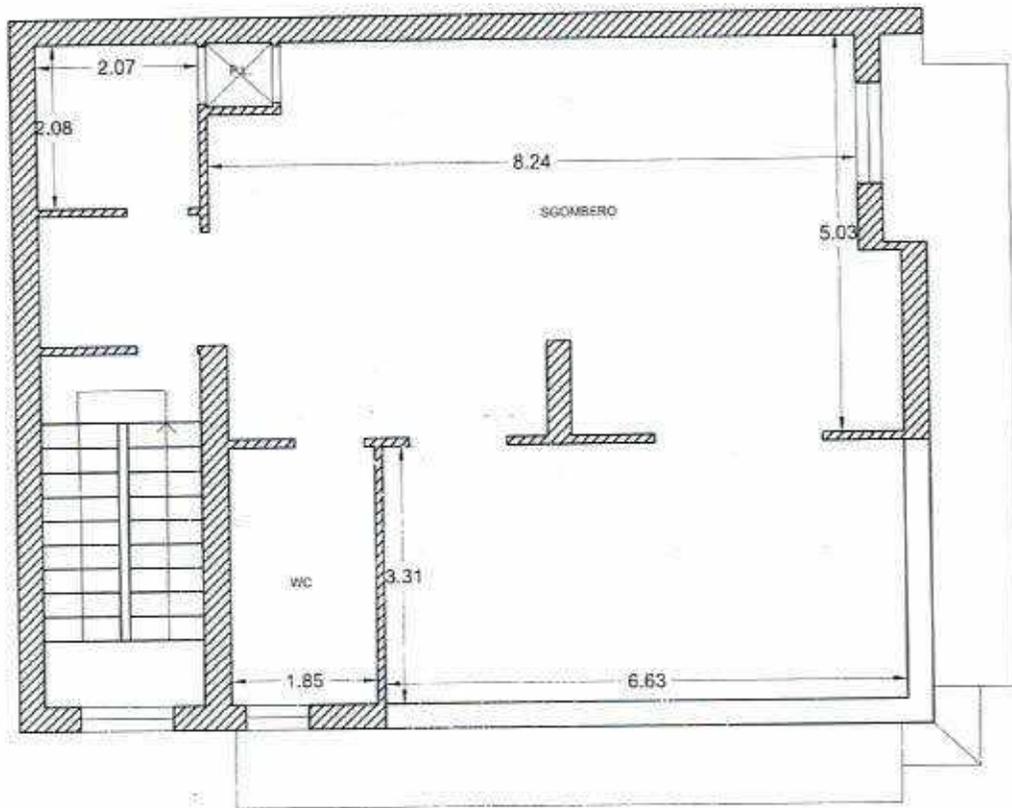
Ing. Giovanni Calvo







piano piano secondo \_ scala 1:100



piano piano terra \_ scala 1:100





**TRIBUNALE DI SIRACUSA**  
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Giudice Dott.ssa CULTRERA Concita

Esecuzione Immobiliare post Legge 80 n. 19/2020 R.G.

Parti:



Debitore:



**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

C.T.U.: ing. CALVO Giovanni

**Allegato 07**  
**Attestato di Prestazione Energetica**  
**LOTTO A**



Il CTU

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Siracusa n. 1896 Sez. A

*Ing. Giovanni Calvo*  
Ing. Giovanni Calvo







# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE CERTIFICATO:

VALIDO FINO AL:

**APE**<sup>GIS</sup>

## DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale  
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E.1.1

Oggetto dell'attestato

- Intero edificio  
 Unità immobiliare  
 Gruppo di unità immobiliari

numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio:

- Nuova costruzione  
 Passaggio di proprietà  
 Locazione  
 Ristrutturazione importante  
 Riqualificazione energetica  
 Altro: APE PER STIMA  
**IMMOBILE**

Dati identificativi

Regione: Sicilia  
 Comune: ROSOLINI  
 Indirizzo: Via G. Leopardi, Via E. Vittorini, n. SNC  
 Piano:  
 Interno:  
 Coordinate GIS: 36,82770957675786;  
 14,962048602639465

Zona climatica: C  
 Anno di costruzione: 1980  
 Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>): 91,03  
 Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>): 0,00  
 Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>): 342,67  
 Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>): 0,00

Comune catastale	ROSOLINI				Sezione	Foglio		32	Particella	390
Subalterni	da	3/5	a	3/5	da	a	da	a	da	a
Altri subalterni										

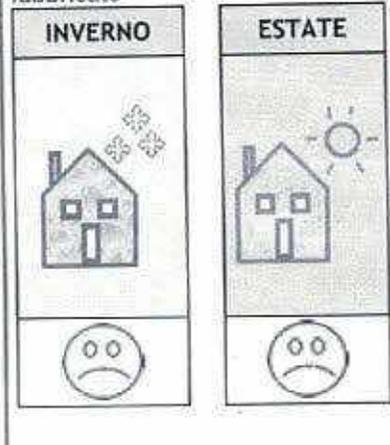
Servizi energetici presenti

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

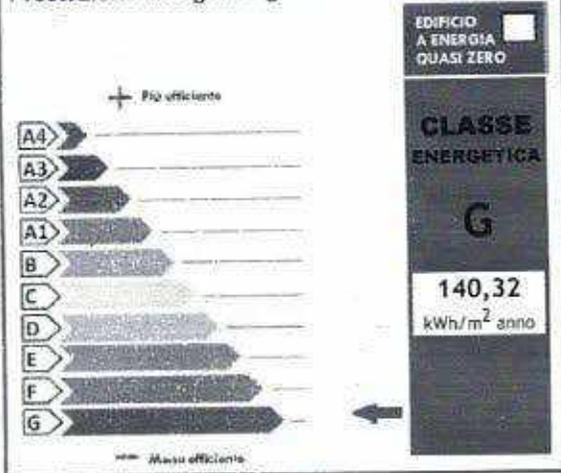
## PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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



Prestazione energetica globale



Riferimenti

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

se nuovi:

**A1**

38,24 kWh/m<sup>2</sup> anno



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE CERTIFICATO:

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 annua consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

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

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE		Quantità annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	141,59 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile <b>EPgl,nren</b> kWh/m <sup>2</sup> anno  <b>140,32</b>
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	1 259,50 m <sup>3</sup>	
<input type="checkbox"/>	GPL	-	
<input type="checkbox"/>	Carbone	-	Indice della prestazione energetica rinnovabile <b>EPgl,ren</b> kWh/m <sup>2</sup> anno  <b>0,73</b>
<input type="checkbox"/>	Gasolio	-	
<input type="checkbox"/>	Olio combustibile	-	
<input type="checkbox"/>	Propano	-	
<input type="checkbox"/>	Butano	-	
<input type="checkbox"/>	Kerosene	-	
<input type="checkbox"/>	Antracite	-	Emissioni di CO <sub>2</sub> kg/m <sup>2</sup> anno  <b>28,17</b>
<input type="checkbox"/>	Biomasse	-	
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico	-	
<input type="checkbox"/>	Solare termico	-	
<input type="checkbox"/>	Eolico	-	
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento	-	
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento	-	
<input type="checkbox"/>	Altro	-	

## RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o dell'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 [EPgl,nren - kWh/m <sup>2</sup> anno]	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1					<b>A1</b>  <b>87,11</b> kWh/m <sup>2</sup> anno  9 anni
REN2					
REN3	Intervento su impianti di climatizzazione invernale	No	4,6	D - 61,75	
REN4	Intervento su impianti di climatizzazione estiva	No	27,0	D - 165,68	
REN5					
REN6					



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE CERTIFICATO:

VALIDO FINO AL:

**APE**  
2011

## ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

## ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	342,670	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	242,362	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V	0,707	
EPH,nd	79,4	kWh/m <sup>2</sup> anno
Asol,est/Asup,utile	0,07	-
YIE	0,41	W/m <sup>2</sup> K

## DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren kWh/m <sup>2</sup> anno	EPnren kWh/m <sup>2</sup> anno
Climatizzazione invernale	SIMULATO IN QUANTO ASSENTE					0,736   $\eta_H$	0,0	107,8
Climatizzazione estiva						$\eta_C$		
Prod. acqua calda sanitaria	caldaia standard		impianto non censito	Gas naturale (Metano)	24,0	0,416   $\eta_W$	0,7	32,5
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di persone o cose								



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE CERTIFICATO

VALIDO FINO AL

**APE**<sub>2011</sub>

## INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

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

--

## SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente / Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo / Società
Nome e Cognome / Denominazione	ing. CALVO GIOVANNI	
Indirizzo	[REDACTED]	
E-mail	[REDACTED]	
Telefono	[REDACTED]	
Titolo	[REDACTED]	
Ordine/iscrizione	[REDACTED]	
Dichiarazione di indipendenza	<p>Consapevole delle responsabilità assunte in relazione ai contenuti del presente attestato di prestazione energetica, ai sensi degli artt. 359, 481 del Codice Penale, DICHIARO di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio, l'attività di soggetto certificatore per il sistema edificio/impianto di cui al punto 1 "informazioni generali" vista l'assenza di conflitti di interesse come esplicitati nel DPR n. 75 del 16 aprile 2013, articolo 3, comma 1, lettere a) e b).</p>	
Informazioni aggiuntive		

## SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	Si
---	----

## SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	Si
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	No

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

Data di emissione: 07/09/2021

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



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE CERTIFICATO:

VALIDO FINO AL:

# APE

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 confort 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:

 <b>QUALITA' ALTA</b>	 <b>QUALITA' MEDIA</b>	 <b>QUALITA' BASSA</b>
--	---	--

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 quella 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
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	FONTI RINNOVABILI

## TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia. Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.



**TRIBUNALE DI SIRACUSA**  
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Giudice Dott.ssa CULTRERA Concita

Esecuzione Immobiliare post Legge 80 n. 19/2020 R.G.

Parti: [REDACTED]

Debitore: [REDACTED]

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

C.T.U.: Ing. CALVO Giovanni

**Allegato 08**  
**Attestato di Prestazione Energetica**  
**LOTTO B**



Il CTU

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Siracusa Sez. A

*Ing. Giovanni Calvo*  
Ing. Giovanni Calvo  
Ing. Giovanni Calvo  
Ing. Giovanni Calvo



Ing. Giovanni Calvo



MC CA 3 Serial#: 7e9adcc231b1bc2526e325948d3d7249



## ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Area geografica

Regione Sicilia  
Provincia di Siracusa  
Comune di ROSOLINI

Ubicazione intervento

Via G. Leopardi, Via E. Vittorini, SNC

Proprietà

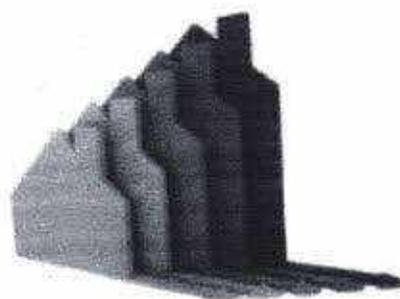


Progettista

Costruttore

Tecnico  
ing. CALVO GIOVANNI

CODICE CERTIFICATO



Data elaborazione: 07/09/2021



MC CA 3 Serial# 7ee9f1cd231b1bc2526e0325948d3d7249



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE CERTIFICATO:

VALIDO FINO AL:



## DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale  
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E.1.1

Oggetto dell'attestato

- Intero edificio  
 Unità immobiliare  
 Gruppo di unità immobiliari

numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio:

- Nuova costruzione  
 Passaggio di proprietà  
 Locazione  
 Ristrutturazione importante  
 Riqualificazione energetica  
 Altro: APE PER STIMA IMMOBILE

Dati identificativi

Regione: Sicilia  
 Comune: ROSOLINI  
 Indirizzo: Via G. Leopardi, Via E. Vittorini, n. SNC  
 Piano:  
 Interno:  
 Coordinate GIS: 3 6 , 8 2 7 7 0 9 5 7 6 7 5 7 8 6 :  
 14,962048602639465

Zona climatica: C  
 Anno di costruzione: 1980  
 Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>): 90,90  
 Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>): 90,90  
 Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>): 321,59  
 Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>): 321,59

Comune catastale	ROSOLINI				Sezione	Foglio	32	Particella	390
Subalterni	da	4	a	4	da	a	da	a	
Altri subalterni									

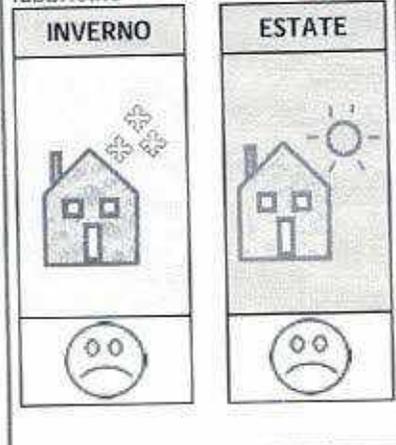
Servizi energetici presenti

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

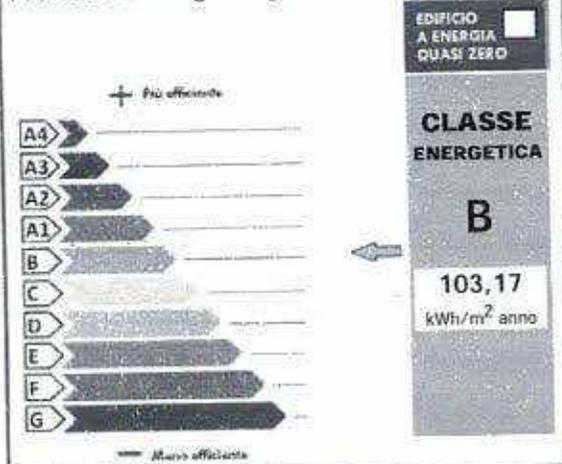
## PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

Prestazione energetica del fabbricato



Prestazione energetica globale



Riferimenti

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

se nuovi:

**A1**

90,57

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



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE CERTIFICATO:

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 annua consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

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

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE		Quantità annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	2 046,32 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile <b>EPgl,nren</b> kWh/m <sup>2</sup> anno  <b>103,17</b>
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	168,03 m <sup>3</sup>	
<input type="checkbox"/>	GPL	-	
<input type="checkbox"/>	Carbone	-	Indice della prestazione energetica rinnovabile <b>EPgl,ren</b> kWh/m <sup>2</sup> anno  <b>174,31</b>
<input type="checkbox"/>	Gasolio	-	
<input type="checkbox"/>	Olio combustibile	-	
<input type="checkbox"/>	Propano	-	
<input type="checkbox"/>	Butano	-	
<input type="checkbox"/>	Kerosene	-	
<input type="checkbox"/>	Antracite	-	Emissioni di CO <sub>2</sub> kg/m <sup>2</sup> anno  <b>24,26</b>
<input checked="" type="checkbox"/>	Biomasse	3 812,34 kg	
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico	-	
<input type="checkbox"/>	Solare termico	-	
<input type="checkbox"/>	Eolico	-	
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento	-	
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento	-	
<input type="checkbox"/>	Altro	-	

## RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o dell'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 [EPgl,nren - kWh/m <sup>2</sup> anno]	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1					<b>A2</b>  72,15 kWh/m <sup>2</sup> anno  10 anni
REN2					
REN3					
REN4					
REN5					
REN6	Intervento su fonti rinnovabili	No	9,5	A2 - 72,15	



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE CERTIFICATO:

VALIDO FINO AL:



## ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

## ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	321,590	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	231,996	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V	0,721	
EPH,nd	77,3	kWh/m <sup>2</sup> anno
Asol,est/Asup,utile	0,06	-
YIE	0,35	W/m <sup>2</sup> k

## DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren kWh/m <sup>2</sup> /anno	EPren kWh/m <sup>2</sup> /anno
Climatizzazione invernale	stufa a pellet		non censito	Biomassa	9,0	0,375   $\eta_H$	164,0	42,2
Climatizzazione estiva	condizionatore split 9000 btu condizionatore split 9000 btu		non censito non censito	Elettricit� Elettricit�	2,7 2,7	1,107   $\eta_C$	9,5	39,6
Prod. acqua calda sanitaria	caldaia standard		impianto non censito	Gas naturale (Metano)	24,0	0,625   $\eta_W$	0,7	21,4
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili	stufa a pellet			Biomassa	9,0			
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di persone o cose								



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE CERTIFICATO

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 additional information]

## SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente / Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo / Società
Nome e Cognome / Denominazione	ing. CALVO GIOVANNI	
Indirizzo	[Redacted]	
E-mail	[Redacted]	
Telefono	[Redacted]	
Titolo	[Redacted]	
Ordine/iscrizione	[Redacted]	
Dichiarazione di indipendenza	<p><i>Consapevole delle responsabilità assunte in relazione ai contenuti del presente attestato di prestazione energetica, ai sensi degli artt. 359, 481 del Codice Penale, DICHIARO di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio, l'attività di soggetto certificatore per il sistema edificio/impianto di cui al punto 1 "informazioni generali" vista l'assenza di conflitti di interesse come esplicitati nel DPR n. 75 del 16 aprile 2013, articolo 3, comma 1, lettere a) e b).</i></p>	
Informazioni aggiuntive		

## SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	Si
---	----

## SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	Si
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	No

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

Data di emissione 07/09/2021

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



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE CERTIFICATO:

VALIDO FINO AL:

# APE

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 confort 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:

 <b>QUALITA' ALTA</b>	 <b>QUALITA' MEDIA</b>	 <b>QUALITA' BASSA</b>
--	---	--

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 quella 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
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	FONTI RINNOVABILI

## TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia. Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.



**TRIBUNALE DI SIRACUSA**  
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Giudice Dott.ssa CULTRERA Concita

Esecuzione Immobiliare post Legge 80 n. 19/2020 R.G.

Parti:



Debitore:



**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

C.T.U.: Ing. CALVO Giovanni

**Allegato 09**  
**Documentazione Fotografica**



Il CTU

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Siracusa Sez. A

*Ing. Giovanni Calvo*  
Ing. Giovanni Calvo



Ing. Giovanni Calvo



Vertical text on the right edge of the page, likely a scanning artifact or reference number.

## PLANIMETRIA

