RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Ill.mo Sig. Giudice, Dott.ssa Chiara Salamone, Ufficio Esecuzioni immobiliari della Sezione Civile del Tribunale di SIRACUSA.

Procedura N. 262/2019 R.G.E.I.

[redacted]

PREMESSA

La S.V. Ill.ma G.E. Dott.ssa Chiara Salamone in data 09 Gennaio 2020 ha nominato il sottoscritto Arch. Claudio Mastriani, libero professionista iscritto all'Albo degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Siracusa al n. 725, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura di Esecuzione Immobiliare n° 262/2019 R.G.E.I. pendente tra la [redacted]

Il sottoscritto dopo aver ricevuto notifica dell'incarico accettava lo stesso in data 20 Gennaio 2020 prestando il giuramento di rito per mezzo di deposito telematico alla cancelleria di competenza. Dopo aver espletato le formalità di rito e formulati i quesiti, allo scrivente veniva comunicata la data di deposito della relazione di perizia fissata 30 giorni prima dell'udienza del giorno 15 Ottobre 2020.

I quesiti formulati erano i seguenti:

I. 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;

II. descrizione complessiva e sintetica dei beni;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

III. individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzie a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione 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 del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;

IV. indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);

V. indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati (trascrizioni dei pignoramenti e iscrizioni ipotecarie) o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

VI. verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

VII. in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, l'indicazione dell'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 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'area di sedime, alnetto 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, non caso in cui non sia stato emerso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;

VIII. indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione energetica o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica ai sensi dell'art. 6 D. Lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili e fatta eccezione per le ipotesi escluse dalla stessa norma;

IX. valutazione dei beni, indicando distintamente: il calcolo delle superfici per ciascun immobile; i criteri di stima utilizzati; le fonti di informazioni utilizzate per la stima; gli adeguamenti e correzioni della stima (ad es. per stato d'uso e manutenzione, stato del

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura); il valore finale del bene, al netto dei costi di sanatoria;

X. nel caso di quota indivisa, relazione in ordine del 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;

XI. nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie o le generalità dell'usufruttuario e l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato.

Il C.T.U. ha provveduto ad effettuare i sopralluoghi e gli accertamenti tecnici necessari per il fedele espletamento dell'incarico affidatogli, ispezionando il cespite oggetto di perizia e svolgendo le necessarie ricerche.

L'avvio delle operazioni peritali è stato fissato per il giorno 07 Febbraio 2020, alle ore 10:00 presso l'immobile da periziare e nello specifico in Via Mariano Pinnone, n. 47 nel Comune di Floridia, con comunicazione alle parti a cura del custode nominato Avv. Venere Pinzino.

In tale data il sottoscritto CTU, alla presenza del custode Avv. Venere Pinzino e dei sigg. [redacted] *proprietari del cespite*) che consentono l'accesso ai luoghi per l'espletamento delle operazioni peritali, ha provveduto a redigere verbale di sopralluogo (***all.to n.1***), eseguire rilievo metrico in foglio separato ed effettuare accurato rilievo fotografico. (***all.to n.2***)

Sono state operate indagini presso l'UTC del Comune di Floridia e ricerche riguardo le valutazioni medie per transizioni di immobili simili nel medesimo comprensorio.

Tanto premesso, si rassegna quanto segue:

RISPOSTA AI QUESITI

Il bene oggetto di stima risulta essere cosi individuato:

LOTTO 1: «Appartamento sito in Floridia (SR), Via Mariano Pinnone, n. 47, piano T-1. Nel C.F. del Comune di Floridia censito al Foglio 25, p.lla 5499, cat. A/4, cons. 5,5 vani».

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 1

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI PERIZIA. DATI CATASTALI. COERENZE. PROVENIENZE

«Appartamento sito in Floridia (SR), Via Mariano Pinnone, n. 47, piano T-1. Nel C.F. del Comune di Floridia censito al Foglio 25, p.lla 5499, cat. A/4, cons. 5,5 vani». - Coordinate GPS: LAT. 37.082730 - LONG. 15.148369 -

Trattasi di un appartamento posto al piano terra e primo di un fabbricato a destinazione residenziale a due livelli fuori terra edificato su terreno piano ed in aderenza ad altri due fabbricati lungo la via Mariano Pinnone. Si sviluppa su due livelli, presenta unico accesso ed affaccio sulla menzionata via oltre a cavedio interno.

Il contesto nel quale si inserisce è la porzione urbana all'interno del perimetro del centro storico posta a sud-ovest della città di Floridia in prossimità della SS 124 e del Corso Vittorio Emanuele, arteria di principale collegamento in direzione est-ovest dell'agglomerato urbano e zona il cui sviluppo urbanistico è databile tra gli anni *Sessanta* e antecedenti con tipologia edilizia mista costituita prevalentemente da fabbricati a destinazione prevalentemente residenziali realizzati in aderenza su più livelli. La zona risulta dotata di tutti i basilari servizi pubblici oltre che delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'edificio, di costruzione ante 1967, risulta essere stato realizzato con struttura portante in muratura e solai di interpiano in latero-cemento.

L'appartamento è dislocato su due livelli e sovrastante lastrico solare non accessibile. Vi si accede dalla principale Via Mariano Pinnone ove, al piano terra, sono allocati gli ambienti della zona giorno e, per mezzo di un corpo scala interno, si raggiunge il piano primo ove sono allocate le camere da letto ed un terrazzino interno con piccolo affaccio sul cavedio sottostante.

L'appartamento, la cui destinazione attuale è quella residenziale, si presenta così come di seguito descritto. Piano terra: *ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, disimpegno/cavedio, servizio igienico ed una camera;* Piano primo: *due camere, lavanderia, servizio igienico e terrazzino* oltre sovrastante porzione di lastrico solare non accessibile.

In fase di sopralluogo e di rilievo si riscontrano difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale con riferimento al piano primo ove si rileva la presenza di una lavanderia e servizio igienico aggiuntivo nel terrazzino.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'altezza netta interna degli ambienti è uniforme, così come è possibile riscontrare nella tavola grafica allegata, ed è pari a 3.15 m.

L'appartamento, così come riportato nella rappresentazione grafica dello stato di fatto (***all.to n.3***), tra i 2 livelli sviluppa una superficie lorda edificata pari a 107,10 mq così come in tabella suddivisa:

	Ambiente	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
Piano terra	Ingresso	mq.	-	6,70
	Soggiorno	mq.	-	10,00
	Pranzo	mq.	-	14,30
	Cucina	mq.	-	4,60
	Servizio igienico_1	mq.	-	4,30
	Camera_1	mq.	-	8,00
Piano primo	Disimpegno_Scala	mq.	-	3,10
	Camera_2	mq.	-	14,80
	Camera_3	mq.	-	14,50
	Lavanderia	mq.	-	4,30
	Servizio igienico_2	mq.	-	8,00
	Totale superficie	mq.	**107,10**	**92,60**

	Ambiente	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
	Disimpegno/Cavedio p. terra	mq.	-	5,20
	Balcone (1° piano)	mq.	-	2,30
	Terrazza (1° piano)	mq.	-	11,60
	Lastrico solare	mq.	-	37,50

La stima dell'immobile verrà eseguita conteggiando nella misura di 1/3 eventuali cavedi, balconi e lastrici solari presenti nello stesso.

All'appartamento, adibito a civile abitazione, è possibile accedere direttamente dalla Via Mariano Pinnone attraverso il portoncino di ingresso del tipo non blindato in alluminio anodizzato; tutti gli infissi sono del tipo con telaio in alluminio o legno, non a taglio termico, vetro singolo e dotati di elementi oscuranti e/o serranda in pvc. Il loro stato di manutenzione risulta essere discreto.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Gli ambienti sono pavimentati con piastrelle in ceramica di media fattura e rifiniti con intonaco e tinteggiatura policromatica. I servizi igienici, cosi come l'ambiente cucina, in corrispondenza del piano cottura, risultano rivestiti e pavimentati con ceramica di media qualità; anche la fattura di sanitari e rubinetteria risulta essere di media qualità. Gli ambienti, nel complesso,risultano essere in discreto stato di manutenzione.

L'appartamento è dotato di impianto idrico ed elettrico sottotraccia. Non è presente impianto di riscaldamento ne tantomeno predisposizione per piastre termosifone. Si rileva esclusivamente un climatizzatore per il raffrescamento estivo in corrispondenza di una delle due camere da letto al piano primo. L'approvvigionamento di ACS avviene per mezzo scaldabagno elettrico; si rileva la predisposizione per l'allaccio al gas metano. Le facciate esterne dell'immobile si presentano in discreto stato di manutenzione.

Si riscontrano, in fase di sopralluogo e rilievo, alcune difformità rispetto la planimetria catastale in atti. Queste riguardano la parziale chiusura superiore del cavedio al piano terra con sistema a solaio del tipo leggero costituito da travetti il *cls* e blocchi in vetro-cemento, una diversa distribuzione interna degli ambienti cucina e servizio igienico_1 al piano terra con ampliamento di quest'ultimo e differente allocazione delle aperture sul cavedio, e la realizzazione, nel terrazzo del primo piano, di due ambienti (*lavanderia e servizio igienico_2*) con struttura portante in blocchi di laterizio forati intonacati su entrambe le facce e sistema di chiusura orizzontale sommitale con pannelli in termo-copertura debitamente ancorati e provvisti di sistema per lo smaltimento delle acque meteoriche. Si rileva, infine, la presenza al secondo livello del fabbricato di un lastrico solare praticabile ma non accessibile in quanto privo di collegamento verticale.

DATI CATASTALI

Sulla scorta delle ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa (***all.to n.4***) si è accertato che il cespite periziando è censito al C.F. con i seguenti dati: Comune di Floridia (SR), intestato (*proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni*) a [redacted] nato a Siracusa il 28/07/1966.

• **Appartamento:** Foglio 25, p.lla 5499, cat. A/4, classe 1, vani 5,5, Rendita Euro 119,30.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PROVENIENZA E INDIVIDUAZIONE PROPRIETARI NEL VENTENNIO APPARTENENZA DEL CESPITE ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULLO STESSO

Sulla scorta della documentazione in atti (*Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi della legge n. 302/1998,* ***all.to n. 5***) redatto dal Notaio Andrea Zuccarello Marcolini ed estratta in data 22.10.2019, è possibile evincere i dati relativi all'appartenenza del cespite alla data della trascrizione del pignoramento e formalità pregiudizievoli gravanti sullostesso.

STIMA DEL CESPITE

Metodo di stima per la determinazione del valore attuale.

In merito al cespite periziando, si è ritenuto opportuno procedere attraverso l'uso di due criteri di stima ritenuti consoni per la determinazione del più probabile valore di mercato: il primo è quello del procedimento sintetico-comparativo, mentre il secondo è quello della capitalizzazione deiredditi. Pertanto, in relazione alle caratteristiche generali e particolari dell'immobile, all'andamento del mercato in genere della zona in cui esso è ubicato, e tenendo presente oltre all'ubicazione, l'esposizione, il piano, la struttura, la consistenza, il grado di finitura e manutenzione, le condizioni statiche, il reddito detraibile e la superficie interessata, nonché sulla base delle ricerche di mercato eseguite presso Agenzie immobiliari locali, si determina il valore attuale, operando come segue:

A) PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO

Calcolo superficie lorda (inclusi muri perimetrali, tramezzi, etc.)

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare, si sviluppa su due livelli e presenta affaccio su due fronti. La superficie lorda dell'appartamento è di 107,10 mq. Il valore di riferimento per immobili similari si può assumere pari a **€/mq 525,00**.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Superficie lorda appartamento:

Mq. 107,10	€/mq 525,00	Euro	56.227,50

Altre superfici:

Dis./cavedio_p.terra	Mq. 5,20	€/mq 525,00 x 1/3	Euro	910,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Balcone 1° piano	Mq. 2,30	€/mq 525,00 x 1/3	Euro	402,50
Terrazza 1° piano	Mq. 11,60	€/mq 525,00 x 1/3	Euro	2.030,00
Lastrico solare	Mq. 37,50	€/mq 525,00 x 1/3	Euro	6.562,50
Sommano complessivi:			Euro	66.132,50

Abbattimento forfetario per differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia di vizi occulti nonché per eventuali spese per la regolarizzazione del bene sotto il profilo urbanistico e ripristino dei luoghi: 10% del valore attuale del cespite. Pertanto, il valore finale del cespite al netto della decurtazione e dei costi citati è pari a:

Euro 66.132,50 – 6.613,25 (10%) =	Euro	59.519,25
Arrotondando in cifra tonda	**Euro**	**59.500,00**

(Euro cinquantanovemilacinquecento\00)

B) PROCEDIMENTO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Calcolo superficie netta (esclusi muri perimetrali, tramezzi, etc.)

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare e la superficie netta dell'appartamento è di 92,60 mq. Il valore per locazione riferito alla zona in cui è ubicato l'immobile e per uso abitazione si può assumere pari a **€/mq x mese 1,50**.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE:

Superficie netta appartamento:

Mq. 92,60	€/mq x mese 1,50	Euro	138,90

Altre superfici:

Dis./cavedio_p. terra	Mq. 5,20	€/mq x mese 1,50 x 1/3	Euro	2,60
Balcone 1° piano	Mq. 2,30	€/mq x mese 1,50 x 1/3	Euro	1,15
Terrazza 1° piano	Mq. 11,60	€/mq x mese 1,50 x 1/3	Euro	5,80
Lastrico solare	Mq. 37,50	€/mq x mese 1,50 x 1/3	Euro	18,75
Sommano complessivi:			Euro	167,20

Considerando una decurtazione del 10% sul reddito lordo (Rl) costituita dalle spese relative al capitale investito (spese annuali di manutenzione, quote di ammortamento, premio di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

assicurazione), un tasso di capitalizzazione (*i*) variabile tra il 3-4%, il valore finale del cespite risulta essere pari a:

- Rl x 0.9 = 167,20 x 0.9 = 150,48 € (Reddito Netto mensile per locazione)
- 150,48 x 12 = 1.805,76 € (Reddito Netto annuo per locazione)
- Rn / *i* = 1.805,76 / 0.03 = 60.192,00 €

Euro 60.192,00 – 6.019,20 (10%) =	Euro	54.172,80
Arrotondando in cifra tonda	**Euro**	**54.200,00**

(Euro cinquantaquattromiladuecento\00)

Avendo preso atto delle risultanze dei due diversi procedimenti utilizzati si può determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima quale media aritmetica dei due diversi risultati:

A) Metodo sintetico-comparativo	€	59.500,00
B) Metodo per capitalizzazione dei redditi	€	54.200,00
- Valore dell'immobile risultante dalla media aritmetica in cifra tonda	€	**56.900,00**

(Euro cinquantaseimilanovecento\00)

REGOLARITÀ DELL'IMMOBILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO – REGIME VINCOLISTICO

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Floridia si è accertato quanto segue. In data 01/06/2020 il sottoscritto ha avanzato istanza presso il Comune di Floridia, UTC – III Settore Tecnico "Lavori pubblici – Urbanistica ed Ambiente" per estrazione copia dei titoli edilizi e del certificato di abitabilità dell'immobile in questione, specificandone i dati relativi necessari alla ricerca.

Veniva successivamente fornita al sottoscritto dall'UTC di Floridia, in risposta alla nota Prot. n. 13058 del 04/06/2020 con la quale si richiedeva "documentazione immobile sito in Floridia via Mariano Pinnone n. 47, distinto nel N.C.E.U. al fg. 25, p.lla 5499", attestazione dell'Ufficio di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

competenza ove si evince che "*In riferimento alla nota in oggetto indicata, si comunica che agli atti non è stata rinvenuta alcuna documentazione sia pregressa che attuale*" ne tantomeno certificato di abitabilità. (***all.to n.6***)

Con riferimento alle difformità rilevate per gli interventi edilizi al piano terra e primo come in precedenza accennato, si precisa quanto segue:

1- La regolarizzazione della variazione planimetrica relativa alla diversa distribuzione interna degli ambienti cucina e wc_1 al piano terra e relative aperture sul cavedio interno è possibile attraverso apposita pratica edilizia ridimensionando gli ambienti ed allocando un antibagno tra la cucina ed in servizio igienico così come prescrive la norma al fine del rilascio delle autorizzazioni igienico-sanitarie ed abitabilità;

2- La parziale chiusura superiore del cavedio interno con solaio in travetti in cls e vetro-cemento, cosi come la realizzazione dei due vani lavanderia e servizio igienico_2 al piano primo (per i quali si rileva che fattura e tipologia costruttiva degli stessi, non può ascriversi ad epoca contemporanea al fabbricato originario) rappresentando interventi edilizi che comportano un aumento di cubatura non ammissibile per la zona di PRG in cui ricade l'immobile, a seguito di verifiche effettuate sulla base della normativa di PRG e ricadendo l'immobile all'interno del perimetro del centro storico del paese, risultano non regolarizzabili e pertanto necessitano di rimozione e ripristino dei luoghi.

Per tale intervento è possibile preventivare una spesa pari ad Euro 5.000,00 per i lavori di demolizione dei due corpi di fabbrica al 1° piano e della porzione di solaio delcavedio, raccolta del materiale su cassone, conferimento a discarica e ripristino dei luoghi.

Sulla base delle ricerche effettuate sul portale siciliano dell'energia (SIENERGIA) istituito dalla Regione Sicilia per la catalogazione e classificazione degli immobili nel catasto energetico, non risulta essere presente e/o caricato alcun Attestato di Prestazione Energetica relativamente all'immobile in questione. Si è dunque proceduto alla redazione dell'APE ai sensi dell'art. 6, D.Lgs. 192/2005, rilevando che l'immobile ricade in classe "E", con indice di prestazione energetica globale pari a 150,88 KWh/mq anno. (***all.to n.7***)

APPARTENENZA DEL BENE IMMOBILE

Come si evince dal Titolo di proprietà Rep. N. 74390, Raccolta N. 20762 del 29.12.2006 rogato dal Notaio Dott. Egidio Santangelo (***all.to n.8***), risulta di proprietà per 1/2 ciascuno in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

regime di comunione dei beni in testa ai coniugi Regoli Giuseppe nato a Siracusa il 28/07/1966 e Grande Vittoria nata a Floridia il 27/01/1972.

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Come accertato in fase di sopralluogo il cespite risulta essere in possesso dei Sigg. Regoli Giuseppe e Grande Vittoria ed adibito a residenza principale.

Avendo espletato completamente il mandato conferitomi, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse rendersi necessario.

La presente si compone di n. 11 facciate sin qui redatte.

Costituiscono parte integrante i seguenti allegati:

1. Verbale di sopralluogo
2. Rilievo fotografico
3. Tavola rilievo planimetrico dello stato di fatto
4. Visura catastale storica e planimetria
5. Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, LG N. 302/1998
6. Documentazione urbanistica
7. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
8. Titolo di proprietà
9. Attestazione di invio alle parti della relazione di consulenza tecnica d'ufficio

Siracusa lì, 04 Agosto 2020

Il C.T.U.

Arch. Claudio Mastriani

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Allegato n. 1

Verbale di sopralluogo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VERBALE DI SOPRALLUOGO

Nell'anno 2020 del giorno 07 del mese di Febbraio alle ore 10:00 sui luoghi oggetto di causa Proc. N. 262/19 RGES pendente tra [redacted] e precisamente nel Comune di Floridia, Via/~~C.so/V.le~~ Mariano Piemonte, n. 47 il sottoscritto CTU/~~Tecnico Incaricato~~ Arch. Claudio Mastriani alla presenza dei figli dei soggetti esecutati [redacted] e del custode Avv. Venera Pinzino che consente/~~non consente~~ l'accesso ai luoghi ha potuto/~~non ha potuto~~ dare avvio alle operazioni peritali e prendere visione del/~~del~~ cespite/i oggetto di procedura, effettuare rilievo metrico e fotografico.

La parte in causa aggiunge (*nel caso in cui avesse qualcosa da dichiarare*):

Alle ore 11:00 il sottoscritto CTU/Tecnico incaricato, alla presenza dei succitati soggetti, chiude le operazioni peritali riservandosi, previo avviso alle parti, di poter ulteriormente accedere ai cespiti qualora si rendesse necessario.

Letto, confermato e sottoscritto.

[redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 1

Allegati:

2- Rilievo fotografico

3- Rilievo planimetrico stato di fatto

4- Visura catastale storica, estratto di mappa, planimetria

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foto 1 – Via Mariano Pinnone, 47 Floridia

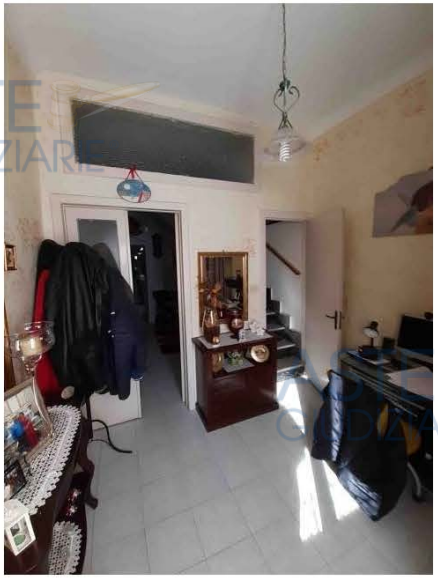


Foto 2 – Ingresso

Foto 3 – Ingresso

Foto 4 – Soggiorno

Foto 5– Soggiorno

Foto 6 – Sala da pranzo

Foto 7 – Sala da pranzo

Foto 8 – Pozzo luce

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

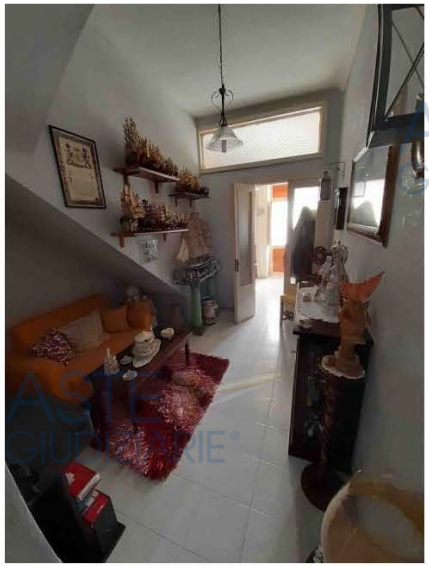


Foto 5– Soggiorno

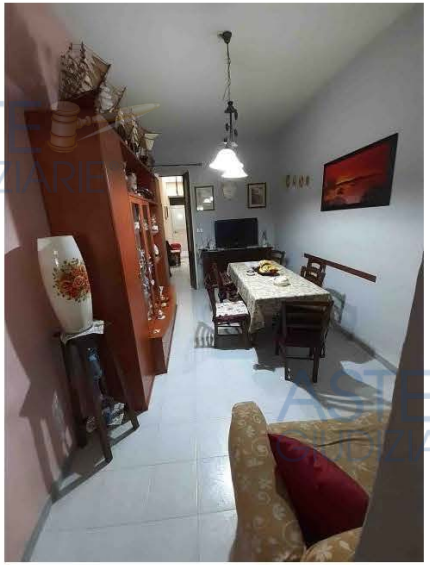


Foto 6 – Sala da pranzo

Foto 7 – Sala da pranzo

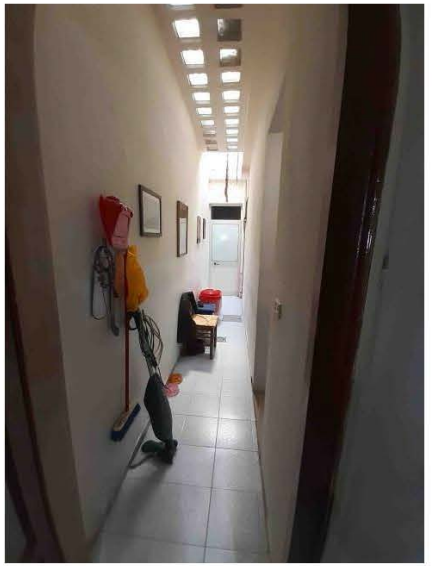


Foto 8 – Pozzo luce

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foto 9 – Pozzo luce

Foto 10 – Cucina

Foto 11 – Cucina

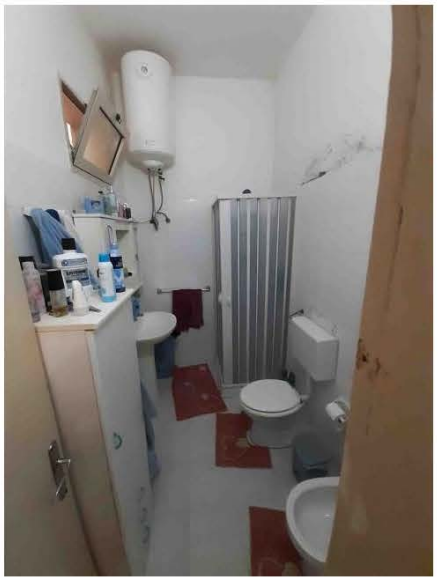


Foto 12 – Servizio igienico_1

Foto 13– Servizio igienico_1

Foto 14 – Pozzo luce vano camera_1

Foto 15 – Camera_1

Foto 16 – Camera_1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foto 13– Servizio igienico_1

Foto 14 – Ingresso camera_1

Foto 15 – Camera_1

Foto 16 – Camera_1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foto 17 – Scala interna

Foto 18 – Scala interna

Foto 19 – 1° piano: Camera_2

Foto 20 – Camera_2

Foto 21– Balcone – Camera_2

Foto 22 – Camera_3

Foto 23 – Camera_3

Foto 24– Camera_3

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foto 21– Balcone – Camera_2

Foto 22– Camera_3

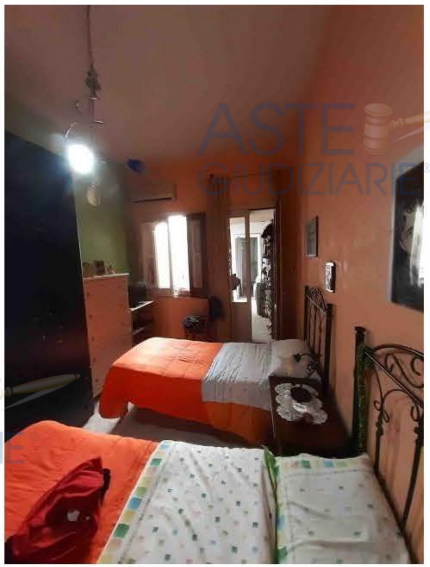


Foto 23– Camera_3

Foto 24– Camera_3

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foto 25 – Lavanderia

Foto 26 – Lavanderia

Foto 27 – Servizio igienico_2

Foto 28 – Servizio igienico_2

Foto 29– Terrazzo 1° piano

Foto 30– Terrazzo

Foto 31– Terrazzo

Foto 32– Terrazzo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foto 29– Terrazzo 1° piano

Foto 30– Terrazzo

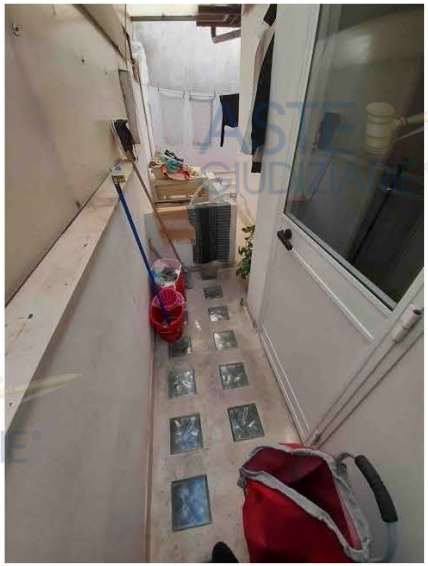


Foto 31– Terrazzo

Foto 32– Terrazzo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foto 33 – Pozzo luce

Foto 34 – Terrazzo

Foto 35 – Terrazzo

Foto 36 – Terrazzo

Foto 37– Terrazzo

Foto 38 – Terrazzo

Foto 39 – Terrazzo

Foto 40– Terrazzo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

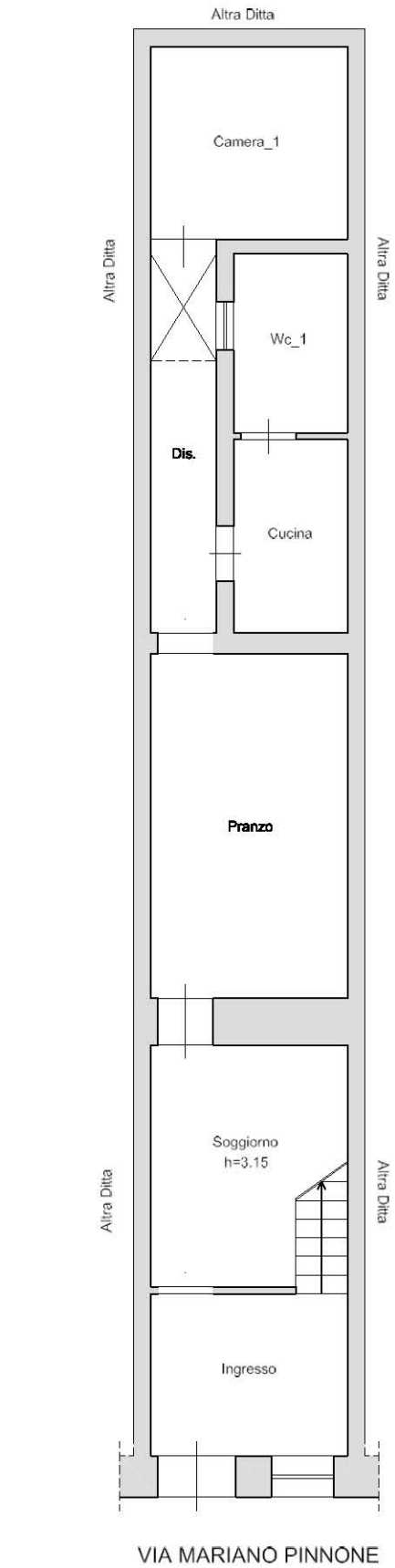
Foto 37– Terrazzo

Foto 38– Terrazzo

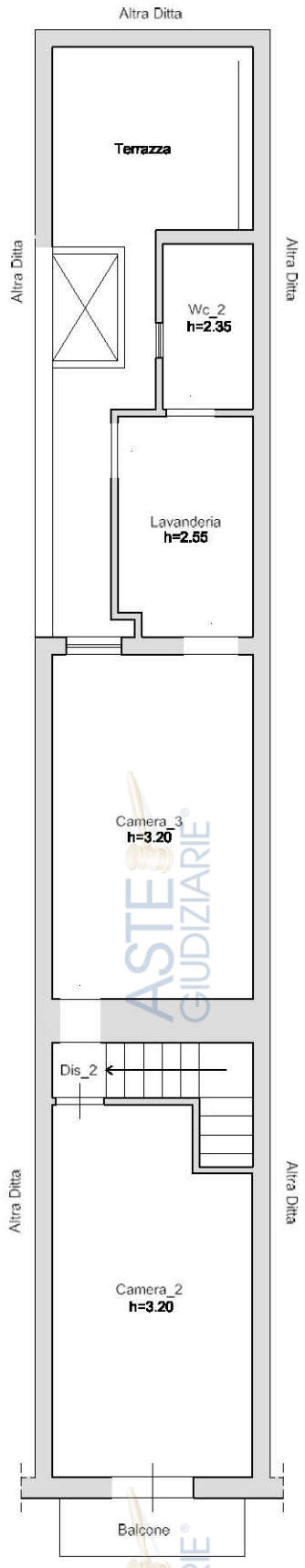
Foto 39– Terrazzo

Foto 40– Terrazzo

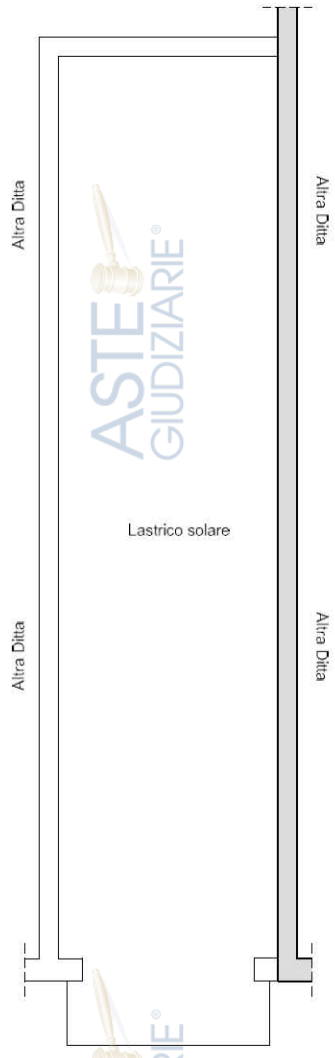
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



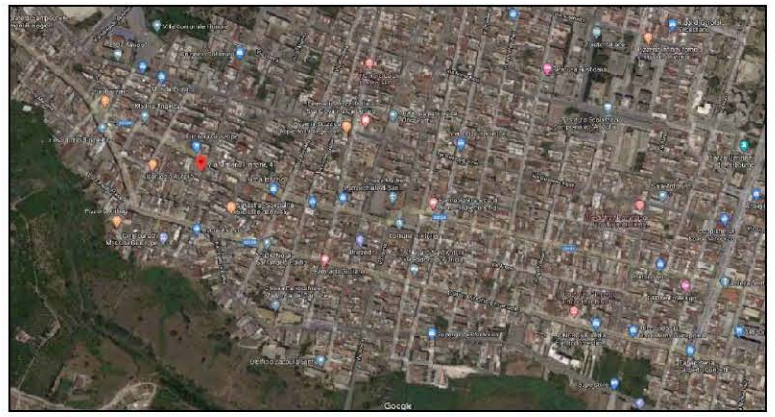
Piano terra



Piano primo



Piano secondo



Inquadramento territoriale

Claudio Mastriani
ARCHITETTO
Via Grotta Santa, 169 - 96100 Siracusa

TITOLO: Appartamento sito in Floridia, Via Mariano Pinnone, n. 47 primo Terra e primo C.F - Fg. 25, p.lla 5499

OGGETTO: **R**ilievo metrico stato **d**i fatto, pianta

TAV.: **1**/1

SCALA: **1**:100

DATA: 07 Febbraio 2020

Via Mariano Pinnone, 47 **-** Floridia

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Direzione Provinciale di Siracusa
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/01/2020

Data: 24/01/2020 - Ora: 12.12.03 Segue

Visura n.: SR0003968 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di FLORIDIA (Codice: D636)**
	Provincia di SIRACUSA
Catasto Fabbricati	**Foglio: 25 Particella: 5499**

INTESTATI

1	[redacted]ia nata a FLORIDIA il 27/01/1972	[redacted]	(1) Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]
2	[redacted]nato a SIRACUSA il 28/07/1966		(1) Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		25	5499				A/4	1	5,5 vani	Totale: 102 m² Totale escluse aree scoperte**: 96 m²	Euro 119,30	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo	VIA MARIANO PINNONE n. 47 piano: T-1;				
Notifica -		**Partita**	1778	**Mod.58**	-

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune D636 - Sezione - Foglio 25 - Particella 5499

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/11/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		25	5499				A/4	1	5,5 vani		Euro 119,30	Variazione del 27/11/2006 protocollo n. SR0137507 in atti dal 27/11/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 34057.2/2006)

Indirizzo	, VIA MARIANO PINNONE n. 47 piano: T-1;				
Notifica -		**Partita**	1778	**Mod.58**	-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/01/2020

Situazione degli intestati dal 29/12/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted] nata a FLORIDIA il 27/01/1972	[redacted]	[redacted] in regime di comunione dei beni con [redacted]
2	[redacted] nato a SIRACUSA il 28/07/1966	[redacted]	[redacted] in regime di comunione dei beni con [redacted]
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/12/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 03/01/2007 Repertorio n.: 74390 Rogante: SANTANGELO EGIDIO Sede: FLORIDIA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 7.1/2007)		

Situazione degli intestati dal 27/11/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted] a FLORIDIA il 03/04/1941	[redacted]	(1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 29/12/2006
DATI DERIVANTI DA	del 27/11/2006 protocollo n. SR0137507 in atti dal 27/11/2006 Registrazione: VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 34057.2/2006)		

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 13/08/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		26	491				A/4	1	5,5 vani		Euro 119,30	VARIAZIONE del 13/08/2002 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo	VIA MARIANO PINNONE n. 47 piano: T-1;											
Notifica	-							**Partita**	1778	**Mod.58**	-	

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		26	491				A/4	1	5,5 vani		Euro 150,55 L. 291.500	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo	, VIA MARIANO PINNONE n. 47 piano: T-1;											
Notifica	-							**Partita**	1778	**Mod.58**	-	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/01/2020

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		26	491				A/4	1	5,5 vani		L. 555	Impianto meccanografico del 30/06/1987

Indirizzo	, VIA MARIANO PINNONE n. 47 piano: T-1;				
Notifica	-	**Partita**	1778	**Mod.58**	-

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted] nata a FLORIDIA il 03/04/1941	[redacted]	(1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 27/11/2006
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 30/06/1987		

Unità immobiliari n. 1 Ricevuta n. 1472 Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **MASTRIANI CLAUDIO CTU C/O TRIBUNALE DI SIRACUSA**

* 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).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Direzione Provinciale di Siracusa Ufficio Provinciale – Territorio – Direttore ANGELO BUSCEMA

Vis. ord.(1.00 euro)

24-Gen-2020 12:19:52 Prot. n. SR0003977/2020

Comune: FLORIDIA
Foglio: 25 All: A
Richiedente: MASTRIANI CLAUDIO CTU C/O TRIBUNALE DI SIRACUSA

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

1 Particella: 5499

E=40400

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale – è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Data presentazione: 02/09/1982 - Data: 24/01/2020 - n. SR0003974 - Richiedente CTU C/O TRIBUNALE DI SIRACUSA MASTRIANI CLAUDIO - Ultima Planimetria in atti

MODULARIO F. - rig. rend. 497

MOD. B (*Nuovo Catasto Edilizio Urbano*)

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 50

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

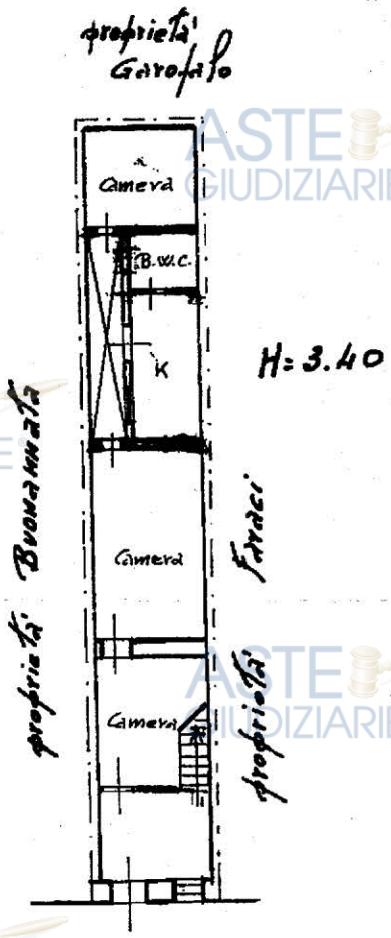
(*R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652*)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Floridia *Via* Mariano Pinnone N.° 47

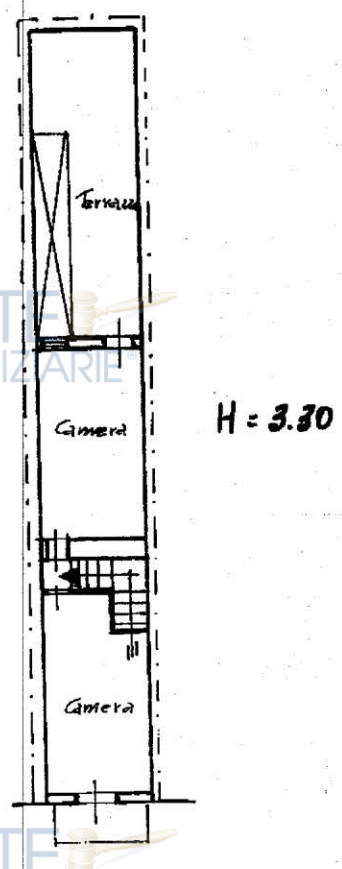
Ditta [redacted] *nato a* Floridia *il* 3-IV-1941

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Siracusa

1694962



Pianta Piano Terra



Primo Piano

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N° 1375

Compilata dal Geometra
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
Salvatore Firrina

Iscritto all'Albo dei Geometri

della Provincia di Siracusa

DATA 23 Agosto 1982

Firma:

Data presentazione: 02/09/1982 - Data: 24/01/2020 - n. SR0003974 - Richiedente CTU C/O TRIBUNALE DI SIRACUSA MASTRIANI CLAUDIO - Ultima Planimetria in atti
Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A3(297x378) - Fatt. di scala: 1:1
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Allegato n. 5

Certificazione Notarile ed ispezione ipotecaria

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STUDIO NOTARILE
ANDREA ZUCCARELLO MARCOLINI

CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPO-CATASTALE, AI SENSI DELLA LEGGE N.302/1998, IN ESENZIONE AL BOLLO IN QUANTO ATTO "NECESSARIO E FUNZIONALE" AD UN PROCEDIMENTO SOGGETTO A CONTRIBUTO UNIFICATO (ART. 18 DPR 115/2002).

Procedura esecutiva a carico di: **REGOLI GIUSEPPE nato a Siracusa il 28/7/1966 cod.fisc** [redacted]

Oggetto: pignoramento del 25/9/2019 notificato dall'Uff. Giud. del Tribunale di Siracusa e trascritto il 2/10/2019 ai nn.17525/13797, a favore d[redacted]L. con sede in Milano cod.fisc. [redacted] sul seguente immobile:

*** Abitazione di tipo popolare (A/4) in Floridia (SR), via Mariano Pinnone n. 47 piano T-1, in Catasto Fg. 25 part. 5499, consistenza 5,5 vani – 102 mq.**

Il sottoscritto dott. **Andrea Zuccarello Marcolini**, Notaio in Messina, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Messina, Barcellona P.G., Patti e Mistretta, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di **SIRACUSA** – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare

CERTIFICA CHE

in ordine a quanto in oggetto alla data **11/10/2019** si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

L'immobile fg. 25 part. 5499 ex fg. 26 part. 491 era così pervenuto:

* Ai suddetti sig.ri [redacted] coniugi in regime di comunione legale dei beni per 1/2 ciascuno della piena proprietà, l'immobile era pervenuto giusta atto di vendita in Notar Santangelo Egidio del 29/12/2006 rep.n. 74390/20762, trascritto il 2/1/2007 ai nn. 7/7, da potere di [redacted] Floridia il 3/4/1941 cod.fisc. [redacted]

* Alla sig.ra Spadaro Vincenza l'immobile in oggetto era a sua volta pervenuto giusta costituzione di dote in Notar Adorno del 25/3/1967, trascritta il 4/4/1967 ai nn. 8653/7652 da potere di [redacted] nata a Floridia il 6/1/1905.

Nel ventennio preso in esame l'immobile ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE N.8/1 del 2/1/2007 ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 29/12/2006 rep.n. 74391/20763.
A favore: [redacted] con sede in Palermo cod.fisc. 05102070827 (domicilio ipotecario eletto in Floridia via Archimede 88).
Contro: [redacted] a Siracusa il 28/7/1966 cod.fisc. [redacted] ione dei beni) e [redacted] Floridia (SR) il 27/1/1972 cod.fisc. [redacted] in comunione dei beni).
Sorte capitale: euro 80.000,00 – durata 25 anni – Ipoteca: euro 120.000,00 – Gravante sull'immobile in oggetto.

Via Nino Bixio, 89 - 98123 Messina - Tel. 090 9148111
Via 28 Giugno 1966, 4 - 98050 Terme Vigliatore - Tel. 090 9148222
Fax. 090 9148100 - notaio@notaiozuccarello.it
andrea.zuccarellomarcolini@postacertificata.notariato.it
366 8926798
www.notaiozuccarello.it
Seguimi su

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CARPINTERI CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f330948c5eaeca5da67dacb6dc92504

TRASCRIZIONE N.17525/13797 del 2/10/2019 verbale di pignoramento immobili – Uff. Giud. Tribunale di Siracusa del 25/9/2019 rep.n. 3623/2019.
A favore: [redacted] con sede in Milano cod.fisc. [redacted] domicilio Avv. Carpinteri in Siracusa)
Contro: [redacted] a Siracusa il 28/7/1966 cod.fisc. [redacted]
nata a Floridia (SR) il 27/1/1972 cod.fisc. [redacted]

Il sottoscritto dott. **Andrea Zuccarello Marcolini**

CERTIFICA

altresì che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, l'immobile oggetto della procedura esecutiva risulta essere censito:

- Catasto fabbricati comune di Floridia, **Fg. 25 part. 5499**, ctg. A/4, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 102 mq, totale escluse aree scoperte 96 mq, rendita euro 119,30, via Mariano Pinnone n. 47 piano T-1, in ditta [redacted] a Siracusa il 28/7/1966 cod.fisc. [redacted] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted] ata a Floridia (SR) il 27/1/1972 cod.fisc [redacted] oprieta per 1/2 in regime di comunione dei beni c[redacted]

Nota: l'immobile era identificato in precedenza fg.26 part.491 variato per modifica di identificativo del 27/11/2006 n.Sr137507

Messina, via Nino Bixio, n. 89, ventidue ottobre duemiladiciannove

Firmato Da: CARPINTERI CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f330948c5eaeca5da67dacb6dc92504

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ispezione telematica

Motivazione pignoramento immobiliare

n. T 13466 del 03/10/2019

Inizio ispezione 03/10/2019 08:50:31

Richiedente CRPCRL per conto di CRPCRL68B161754U

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 17525
Registro particolare n. 13797 *Presentazione n.* 3 *del* 02/10/2019

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 25/09/2019 *Numero di repertorio* 3623/2019
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE *Codice fiscale* 80003470897

Sede SIRACUSA (SR)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B
Richiedente AVV.CARLO CARPINTERI
Indirizzo VIALE TERACATI 158C SIRACUSA

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 *Soggetti a favore* 1 *Soggetti contro* 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune D636 - FLORIDIA (SR)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - *Foglio* 25 *Particella* 5499 *Subalterno* -
Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE *Consistenza* 5,5 vani 102 metri quadri
Indirizzo VIA MARIANO PINNONE *N. civico* 47
Piano T-1

Firmato Da: CARPINTERI CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f3309948c5eaeca5da67dacb6dc92504

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ispezione telematica

Motivazione pignoramento immobiliare — n. T 13466 del 03/10/2019

Inizio ispezione 03/10/2019 08:50:31

Richiedente CRPCRL per conto di CRPCRL68B16I754U — Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 17525
Registro particolare n. 13797 *Presentazione n.* 3 *del* 02/10/2019

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 *In qualità di* -
Denominazione o ragione sociale [redacted]
Sede MILANO (MI)
Codice fiscale [redacted]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 *In qualità di* -
Cognome [redacted] *Nome* [redacted]
Nato il 28/07/1966 *a* SIRACUSA (SR)
Sesso M *Codice fiscale* [redacted]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/2 *In regime di* COMUNIONE LEGALE
Con [redacted] (soggetto n.2)

Soggetto n. 2 *In qualità di* -
Cognome [redacted]
Nata il 27/01/1972 *a* FLORIDIA (SR)
Sesso F *Codice fiscale* [redacted]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/2 *In regime di* COMUNIONE LEGALE
Con [redacted] (soggetto n.1)

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

GLI IMMOBILI SONO PIGNORATI CON OGNI INERENZA, PERTINENZA, COSTRUZIONE, ACCESSIONE E QUANT'ALTRO PER LEGGE.

Firmato Da: CARPINTERI CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f330948c5eaeca5da67dacb6dc92504

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Allegato n. 6

Documentazione Urbanistica

6 – Attestazione UTC Floridia : esito ricerca in Archivio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Da "claudio.mastriani@archiworldpec.it" <claudio.mastriani@archiworldpec.it>
A "protocollo@pec.comune.floridia.sr.it" <protocollo@pec.comune.floridia.sr.it>
Data lunedì 1 giugno 2020 - 15:10

Istanza Accesso sgli atti per titoli edilizi - CTU Proc. N. 262/19 RGEs

---

Spett.le UTC Floridia,

Si allega alla presente istanza Accesso agli atti per ricerca titoli edilizi di cui in oggetto relativamente al Fabbricato sito in Floridia, Via Mariano Pinnone, 47 per CTU Proc. N. 262/19 RGEs.
In allegato anche Decreto di nomina CTU e documento di riconoscimento del Tecnico incaricato.

Cordialmente,
Arch. Claudio Mastriani

Allegato(i)

Istanza Accesso Agli Atti - CTU Arch. Mastriani.pdf (860 Kb)
Nomina CTU 262_19 RGEs.pdf (362 Kb)
CI_Mastriani.pdf (418 Kb)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

UFFICIO Urbanistica
"Archivio" - Sig. S. CAVARRA

AL SIGNOR SINDACO DEL COMUNE DI FLORIDIA

Il sottoscritto CLAUDIO MASTRIANI nato a AUGUSTA (SR)

il 25/12/1978 e residente a SIRACUSA in Via GROTTA SANTA n 169

in qualità di CTU PROC. N°262/2019 RGES - TRIB. DI SIRACUSA

CHIEDE

Alla S.V il rilascio di COPIA CONFORME[1] DEI TITOLI EDILIZI ESISTENTI INTESTATI ALLE DITTE ELENCATE NELLA COMUNICAZIONE IN ALLEGATO E RELATIVE AL FABBRICATO SITO IN FLORIDIA, VIA MARIANO PINNONE, 47

Per i seguenti motivi C.T.U. PROC. N° 262/2019 RGES come da CONFERIMENTO INCARICO ALLEGATO.

FLORIDIA, lì 01/06/2020 Il Richiedente

Allega copia del proprio documento di riconoscimento in applicazione dell'art. 38 DPR 445/2000, nell'ipotesi che la sottoscrizione non avvenga dinanzi all'impiegato addetto alla ricezione della pratica.

Spazio riservato all'Ufficio Accesso agli Atti

PROT _____

VISTO: LA RICHIESTA DI ACCESSO FORMALE AI DOCUMENTI AMMINISTRATIVI

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO AUTORIZZA

_____

SI RILASCIA : _____

RICEVUTA N. _____ DEL _____

FIRMA PER RICEVUTA _____

[1] Il rilascio di quanto richiesto sarà curato dall'Ufficio Accesso agli Atti sito al I Piano del Palazzo Comunale presso l'Ufficio Personale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ARCHITETTO CLAUDIO MASTRIANI
VIA GROTTA SANTA, 169 – 96100 – SIRACUSA
Tel. 349-8095965
PEC: claudio.mastriani@archiworldpec.it
e_mail: arch.mastriani@gmail.com

Al Sig. Sindaco
del COMUNE di
FLORIDIA

c.a. Ufficio URBANISTICA
Edilizia Privata

Oggetto: *Istanza per ricerca ed estrazione copia dei Titoli edilizi (C.E., L.E. o C.E. in sanatoria) ed eventuale abitabilità relativa al fabbricato per civile abitazione sito in Floridia, Via Mariano Pinnone, 47 per CTU Proc. N. 262/2019 R.G.Es. – Tribunale di Siracusa.*

Il sottoscritto Arch. Claudio Mastriani, nato ad Augusta (SR) il 25.12.1978 con studio in Siracusa, Via Grotta Santa, 169 ed iscritto all'Albo degli Architetti P.P.C. della provincia di Siracusa al n. 725, in qualità di C.T.U. per il Tribunale di Siracusa nel procedimento di cui in oggetto, relativamente al seguente immobile:

- **Fabbricato per civile abitazione sito nel comune di Floridia, Via Mariano Pinnone, 47**
- **piano terra e primo, riportato in C.F., Fg. 25, p.lla 5499** – in testa alle ditte:

- [redacted]ata BALESTRA nata a Floridia il 03/04/1941;
- [redacted]oridia il 27/01/1972;
- [redacted]usa il 28/07/1966.

CHIEDE

AL FINE DI VERIFICARE LA CONFORMITÀ URBANISTICA del suddetto bene:

1- Di poter prendere visione dei titoli edilizi rinvenuti a seguito della ricerca;
2- eventualmente, se presenti, di poterne estrarre copia degli elaborati architettonici a seguito del pagamento dei diritti di segreteria e quanto necessario al rilascio degli stessi.

Si allegano alla presente:
- Mandato di conferimento incarico al CTU;
- Copia documento del sottoscritto.

Cordialmente.

Siracusa lì, 11 Marzo 2020

Firma
Arch. Claudio Mastriani

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Comune di Floridia

Libero Consorzio di Siracusa

*****

III SETTORE

Tecnico-Lavori Pubblici-Urbanistica ed Ambiente

Prot. n. 15508/2020 C.A.P. 96014 Floridia, 04 DIC. 2020

All'Arch. Mastrianni Claudio
Nella qualità di C.T.U.
Via Grottasanta n. 169

SIRACUSA

Oggetto: Risposta a nota prot. n. 13058 del 04/06/2020.
Richiesta documenti immobile sito a Floridia via Mariano Pinnone n. 47, distinto nel N.C.E.U. al foglio 25, particella 5499. Procedura n. 262/2019 R.G.Es. Tribunale di Siracusa.-

*****

In riferimento alla nota in oggetto indicata, si comunica alla S.V. che agli atti di quest'Ufficio non è stata rinvenuta alcuna documentazione sia pregressa che attuale.

Distinti saluti

Il Responsabile del III Settore
Geom. Capo Alfredo D'Agostino

Comune di Floridia C.F. 80000870891 P.I. 00194980892
Ufficio Tecnico Tel. 0931/920509 Fax 0931/920437
www.comune.floridia.sr.it e-mail cfloridia@comune.floridia.sr.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ARCHITETTO CLAUDIO MASTRIANI
Via Grotta Santa, 169 – 96100 – SIRACUSA

Allegato n. 7

Attestato di Prestazione Energetica

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:06/2020 **VALIDO FINO AL:** 27/07/2030

DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- [x] Residenziale
- [ ] Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: **E1(1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo**

Oggetto dell'attestato

- [ ] Intero edificio
- [x] Unità immobiliare
- [ ] Gruppo di unità immobiliari

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

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

Dati identificativi

Regione: SICILIA
Comune: FLORIDIA
Indirizzo: Via Mariano Pinnone, 47
Piano: T-1
Interno:
Coordinate GIS: Lat: 37°4'57" Long: 15°8'54"

Zona climatica: C
Anno di costruzione: 1960
Superficie utile riscaldata (m²): 89.50
Superficie utile raffrescata (m²): 89.50
Volume lordo riscaldato (m³): 395.99
Volume lordo raffrescato (m³): 395.99

Comune catastale	FLORIDIA (SR) - D636																					
Subalterni	da		a		\	da		a		\	da		a		\	da		a		\		
Altri subalterni																						

Servizi energetici presenti

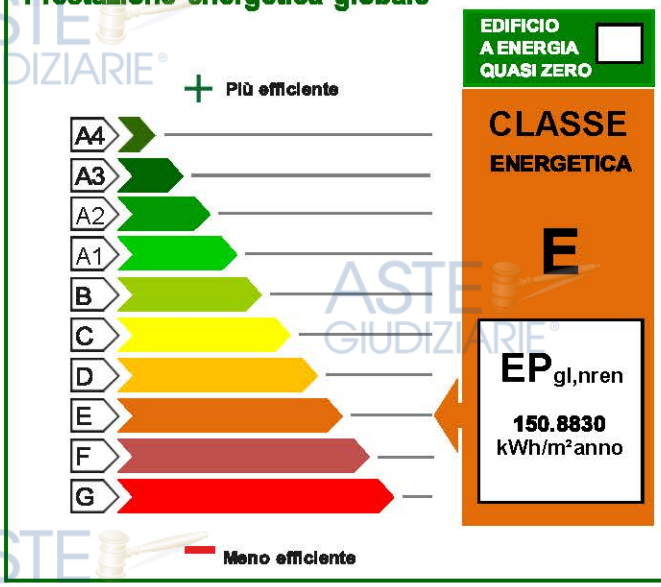
- [x] Climatizzazione invernale
- [x] Climatizzazione estiva
- [ ] Ventilazione meccanica
- [x] Prod. acqua calda sanitaria
- [ ] Illuminazione
- [ ] Trasporto di persone o cose

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 dei rendimenti degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato

Prestazione energetica globale



Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

Se esistenti:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

APE 2015

CODICE IDENTIFICATIVO: 06/2020 **VALIDO FINO AL:** 27/07/2030

PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

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

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
	Energia elettrica da rete	2176.36 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren 150.88 kWh/m² anno
	Gas naturale	933.25 Sm³	
	GPL		
	Carbone		
	Gasolio e Olio combustibile		
	Biomasse solide		Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren 11.43 kWh/m² anno
	Biomasse liquide		
	Biomasse gassose		
	Solare fotovoltaico		
	Solare termico		
	Eolico		Emissioni di CO_2 29.94 kg/m² anno
	Teleriscaldamento		
	Teleraffrescamento		
	Altro:		

RACCOMANDAZIONI

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

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento ($EP_{gl,nren}$ kWh/m²anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
R_{EN2}	Sostituzione di infissi con altri della tipologia con telaio a taglio termico e vetro basso emissivo	No	10.0	D (113.22)	D 113.22 kWh/m²anno

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

APE 2015

CODICE IDENTIFICATIVO: 06/2020 **VALIDO FINO AL:** 27/07/2030

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0.00 kWh/anno	Vettore energetico: Elettricità

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	395.99	m³
S - Superficie disperdente	206.40	m²
Rapporto S/V	0.52	
$EP_{H,nd}$	76.208	kWh/m²anno
$A_{sol}/A_{sup,utile}$	0.01	-
Y_{IE}	0.9526	W/m²K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale		EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	Impianto Simulato	-	-	Metano	-	0.74	η_H	0.00	103.47
Climatizzazione estiva	1 - HP elettrica aria-aria	2007		Elettricità	2.50	1.13	η_C	1.86	7.70
Prod. acqua calda sanitaria	1 - Boiler elettrico	2019		Elettricità	1.20	0.29	η_W	9.57	39.72
Impianti combinati	-	-	-	-	-	-		-	-
Produzione da fonti rinnovabili	-	-	-	-		-		-	-
Ventilazione meccanica	-	-	-	-		-		-	-
Illuminazione	-	-	-	-		-		-	-
Trasporto di persone o cose	-	-	-	-		-		-	-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

APE 2015

CODICE IDENTIFICATIVO:06/2020 **VALIDO FINO AL:** 27/07/2030

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

☐ Ente/Organismo pubblico	☑ Tecnico abilitato	☐ Organismo/Società

Nome e Cognome / Denominazione	Claudio Mastriani
Indirizzo	Via Grotta Santa, 169 - Siracusa
E-mail	arch.mastriani@gmail.com
Telefono	
Titolo	Architetto
Ordine/iscrizione	Ordine Architetti P.P.C. della provincia di Siracusa, n. 725
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore Claudio Mastriani, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere ne' coniuge, ne' parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75
Informazioni aggiuntive	Soggetto certificatore iscritto all'Albo regionale dei certificatori energetici della regione Sicilia al n. 3330

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 **27/07/2020**

Firma e timbro del tecnico o firma digitale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

APE 2015

CODICE IDENTIFICATIVO:06/2020 **VALIDO FINO AL:** 27/07/2030

LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

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

PRIMA PAGINA

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

Prestazione energetica globale (EPgl,nren) : fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi ero- gati 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 utilizza- ta osserva il seguente criterio:

QUALITA' ALTA	QUALITA' MEDIA	QUALITA' BASSA

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.lg s. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, pro- dotta 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 stes sa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

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

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione e- nergetica 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Allegato n. 8

Titolo di proprietà

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale – Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

N. 74390 di Repertorio N. 20762 di Raccolta

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

Registrato a SIRACUSA il 30/12/2006

L'anno duemilasei.

Il giorno ventinove del mese di dicembre.

In Floridia e nei locali del Banco di Sicilia siti in via Archimede n. 88.

Avanti me dr. Egidio Santangelo, Notaio in Floridia, iscritto al ruolo del Collegio Notarile di Siracusa,

SONO PRESENTI

Da una parte:

- [redacted] nata il 3 aprile 1941 a Floridia, C.F. [redacted], nato il 3 gennaio 1939 a Fragagnano, C.F. [redacted], entrambi residenti a Brindisi via Montenero n. 2, i quali dichiarano di essere in regime di comunione legale dei beni, ed intervenendo il signor [redacted] presente atto quale marito dotatario, all'uopo autorizzati con provvedimento del Tribunale di Brindisi in data 27 novembre 2006, che, previa lettura da me notaio datane ai comparenti, in copia autentica al presente atto si allega sotto la lettera "A".

Dall'altra parte:

- I coniugi [redacted] a il 27 [redacted] entrambi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

residenti a Floridia via Romagnosi n. 59, i quali dichiarano di essere coniugati in regime di comunione legale di beni.

Dell'identità personale di essi comparenti che dichiarano di non essere legati da rapporto di parentela in linea retta, io Notaio sono certo.

In virtù del presente atto la si[redacted] consenso del marito dotatario B[redacted] autorizzati come sopra, vende ai coniugi [redacted] che acquistano, la casa di abitazione, così detta mezza casa, sita in Floridia via Mariano Pinnone n. 47 (già n. 37) costituita da due vani utili, cucina ed accessoria piano terra e da due vani e terrazza a primo piano.

Confinante con la via Mariano Pinnone, con casa di proprietà Buonannata, con proprietà Garofalo e con casa di Faraci Paolo, salvi altri e migliori confini.

Riportata nel catasto dei fabbricati al foglio 25 particella 5499 (già foglio 26 particella 491) p.T-1, catg. A/4 cl. 1° vani 5,5 R.C. euro 119,30.

Pervenuta per atto di dote 25 marzo 1967 in Notaio Mario Adorno già da Floridia reg.to al n. 1038.

La presente vendita viene fatta a corpo e non a misura, con ogni accessorio e pertinenza, con ogni diritto e servitù ine- renti, con ogni legale garanzia in caso di evizione o mole- stia, per il prezzo convenuto e transatto di euro cinquanta- duemila (euro 52.000,00) somma che la parte compratrice si ob-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

bliga di pagare, entro venti giorni, utilizzando per il corrispondente importo il netto ricavo di un mutuo che dovrà essere

[redacted] irrevocabile mandato in favore della parte venditrice la quale rilascia, ora per allora, quietanza di saldo.

La parte venditrice garantisce la piena proprietà e disponibilità di quanto venduto che dichiara libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da pesi, da vincoli, da arretri di imposte e tasse, da diritti anche personali a terzi spettanti ed in conseguenza della fatta vendita si spoglia della proprietà e del possesso sin ora su di esso avuto e ne investee surroga la parte compratrice la quale da oggi ne potrà gode-re e disporre da vera ed assoluta proprietaria.

Si rinunzia all'ipoteca legale.

Ad ogni effetto di legge le parti del presente atto, in sostituzione di atto di notorietà ai sensi del D.P.R. 445/2000 e consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mancata indicazione dei dati, dichiarano:

- che il prezzo della vendita verrà regolato come sopra specificato;

- che la presente vendita è stata conclusa con l'intervento,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

quale mediatore, ai sensi degli articoli 1754 e seguenti cod.civ., dell' ARI IMMOBILIARE di Guglielmino Giovanni & C. S.n.c. con sede in Siracusa, partita IVA 00732740899, che ha percepito a titolo di provvigione e rimborso spese:

dalla parte venditrice la complessiva somma di euro duemila con assegno bancario n° 5057703866-07 tratto in data odierna sulla agenzia di Floridia del Banco di Sicilia all'ordine della stessa ARI IMMOBILIARE;

- dalla parte compratrice la complessiva somma di euro duemila con assegno bancario n° 5057703867-08 in data odierna tratto sulla agenzia di Floridia del Banco di Sicilia all'ordine di [redacted] girato alla ARI IMMOBILIARE.

La parte venditrice, da me Notaio richiamata sulle conseguenze penali previste per le dichiarazioni false o reticenti, ai sensi degli articoli 47 e 21 del D.P.R. 445/2000, dichiara in ordine alle vigenti disposizioni di legge in materia urbanistica ed edilizia che quanto compravenduto è stato realizzato in data anteriore al 1^ settembre 1967 e non ha poi subito interventi soggetti a licenza o concessione edilizia.

Ai fini fiscali la parte compratrice:

- ai sensi e per gli effetti dell'art.1 comma 497 della legge 23 dicembre 2005 n.266, richiede che la base imponibile sulla quale commisurare le imposte di registro, ipotecarie e catastali sia costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art.52 commi 4 e 5 del D.P.R. 26 aprile 1986 n.131,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

pari ad euro 13.779,15;

- richiede le agevolazioni portate dal D.L. 22 maggio 1993 n. 155 ed a tal fine dichiara: che quanto venduto non è di lusso secondo i criteri del D.M. 2/8/1969; di risiedere già nel territorio del Comune ove è ubicato l'immobile acquistato; di non essere titolare esclusiva o in regime di comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio di detto Comune; di non essere titolare, neppure per quota, anche in regime di comunione legale, in tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata con le agevolazioni qui invocate ovvero di cui alla legge 168/1982 e successive leggi in materia di "prima casa".

Le spese del presente atto e relative a carico della parte compratrice.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto da me letto ai comparenti che lo approvano e sottoscrivono. Dattiloscritto da persona di mia fiducia sotto la mia direzione sopra pagine cinque di due fogli e completato di mio pugno.

F.to: [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009