

# TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

ASTE  
GIUDIZIARIE®

sezione esecuzione immobiliare

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Oggetto: Stima immobiliare nella procedura  
esecutiva N. 326/2023

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Ubicazione Immobile Via del Progresso,33

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Categoria A/4(sub. 3)**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Creditore Procedente

PRISMA SPV SRL

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Debitore

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

IL Consulente Tecnico di Ufficio  
Geom. Marino Giovanni

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Firmato digitalmente da

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**GIOVANNI  
MARINO**

O = Collegio dei  
Geometri di  
Siracusa

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto Geometra GIOVANNI MARINO, con studio in Siracusa (SR), Via RAFFAELLO n. 23, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Siracusa al n. 1393, a seguito dell'incarico ricevuto in data 1° febbraio 2024 di redigere una stima immobiliare, al fine di **individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile** sito in Comune di Lentini (SR), dove mi sono recato per effettuare il sopralluogo

Dopo gli opportuni accertamenti, si relaziona quanto segue.

### **QUESITI PER LA STIMA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**

**(artt. 568 e 569 c.p.c., 161 e 173bis disp. att. c.p.c.)**

Il Giudice dispone che l'esperto:

**1-CONTROLLI**, collaborando all'uopo con il custode nominato (ex art. 559 co.3 cpc), prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. II c.p.c. (estratto del catasto, visure catastali storiche e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);

**2-COMUNICHI** alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione; l'accesso ai luoghi andrà operato d'intesa con il custode giudiziario ove già nominato;

### **3. PROVVEDA:**

- I. all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- II. all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;
- III. alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla l. 122/1989 e alla l. 1150/1942;

**4. REDIGA** quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:

- I. l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pubblicazioni ufficiali ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi;

I. una descrizione complessiva e sintetica dei beni; specificando se i beni rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata e in caso di esito positivo indicare: 1- Il contenuto della convenzione (producendola in atti nel fascicolo telematico della procedura); 2- la trascrizione della convenzione; 3- i limiti indicati nella convenzione (ad es. il prezzo massimo di cessione, il divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP ecc.); 4- la sussistenza di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis dell'art. 31 della l. 23 dicembre 1998 n. 448 come da ultimo modificata dal Decreto Legge del 23 ottobre 2018 n. 119); 5-i costi dell'affrancazione dei vincoli (liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 del 10.11.2020 n. 280 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione)

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

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

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

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

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

*-atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura*

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

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

*-iscrizioni di ipoteche;*

*-trascrizioni di pignoramenti;*

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

*-l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati*

e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

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

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

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

-pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

V. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa; la verifica dell'esistenza di vincoli di qualunque natura (es. storico, artistico, paesaggistico, culturale), e l'indicazione del vincolo in ipotesi riscontrato;

VI. in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente

presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma V del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;

VII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a) del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili, ovvero nel caso in cui il rilascio dell'attestazione risulti eccessivamente oneroso (con un costo di oltre euro 500,00) e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d. lgs. 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 106,

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

comma 1, lettere b) e c) del d. lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;



VIII. la valutazione dei beni, indicando distintamente:

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



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



X. nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del



diritto di superficie e delle generalità dell'usufruttuario o del nudo proprietario diversi dal titolare del diritto pignorato, nonché l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato;

**5. ALLEGHI** l'esperto a ciascuna relazione di stima:

- verbale di sopralluogo;
- almeno quattro fotografie a colori dell'esterno del bene e almeno quattro dell'interno;
- planimetria del bene;
- visure catastali relative al bene;
- copia della concessione o licenza edilizia e atti in sanatoria;
- copia dei certificati di agibilità o abitabilità;
- copia dell'attestazione di prestazione energetica o di certificazione energetica;
- copia dell'atto di provenienza del bene;
- copia dell'eventuale contratto di locazione o affitto;
- visure catastali storiche;

ASTE  
GIUDIZIARIE®

# DOCUMENTI ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA

**DATI IMMOBILE**

**COMUNICAZIONE PER INIZIO OPERAZIONI PERITALI**

**VERBALE DI SOPRALLUOGO**

**VISURA CATASTALE STORICA**

**VISURA IPOTECARIA**

**CONFINANTI**

**ESTRATTO DI MAPPA**

**PIANTA PLANIMETRICA CATASTALE**

**PIANTA PLANIMETRICA (STATO ATTUALE)**

**ATTESTAZIONE DA PARTE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE (CERTIFICAZIONE PER PRESENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE, COMODATO, ECC....)**

**TITOLO DI PROPRIETA'**

**AUTORIZZAZIONI COMUNALI (Progetto.....)**

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (FOTO ESTERNE )**

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (FOTO INTERNE )**

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

**DOCUMENTAZIONE ATTESTANTE LA PRESENZA DI CAUSE CIVILI IN CORSO (.....)**

**FONTI DI INFORMAZIONI PER LA STIMA:**

**1) Banca dati delle quotazioni Immobiliari**

**2) Calcolo del costo di costruzione tramite il CRESME (Centro ricerche economiche, sociologiche e di mercato per l'edilizia) e per poi effettuare il successivo calcolo con Cost Approach**

**ATTESTAZIONE DI VINCOLI DI QUALUNQUE NATURA (es. storico, artistico, paesagistico, culturale ecc.....)-**

**ATTESTAZIONE DEL BENE RIENTRANTE IN EDILIZIA CONVENZIONATA O AGEVOLATA**

**ATTESTAZIONE DI INVIO COPIA PERIZIA (Creditore procedente, Debitore, Curatore...)**

**ATTESTAZIONE DI AFFRANCAZIONE DELL'IMMOBILE**

**ATTESTAZIONE DI SPESE OCCORRENTI PER REGOLARIZZAZIONE COMUNALE**

**ATTESTAZIONE DI SPESE OCCORRENTI PER REGOLARIZZAZIONE CATASTALE**

# DATI GENERALI DELL' IMMOBILE

Proprietario : Residente in  
Augusta(SR) Ubicazione Immobile in Via del Progresso,33  
Riportato in catasto fabbricati del Comune di Lentini(SR) :  
Foglio 91 Particella 7870 Subalterno 3 Categoria A/4  
Classe 3 Consistenza 3 vani Piano Secondo  
Rendita Catastale : 92,96 euro  
Latitudine 37 °17 ' 11" Longitudine 15° 0' 1"

-SERVIZI PUBBLICI E PRIVATI: SERVITO

## DETTAGLIO IMMOBILE

Riportato in catasto fabbricati del Comune di Lentini(SR)  
Foglio 91 Particella 7870 Subalterno 3 Categoria A/4  
Classe 3 Consistenza 3 vani Piano Secondo  
Rendita Catastale : 92,96 euro  
Latitudine ° ' " 37° 17' 11" Longitudine ° ' " 15°0' 1"  
TIPO DI SOLAIO: LATERO -ARMATO  
TIPO DI COPERTURA: COPERTURA A TERRAZZO  
TIPO DI STRUTTURA: STRUTTURA PORTANTE IN MURATURA  
PAVIMENTAZIONE DEGLI AMBIENTI: PIASTRELLE DI CERAMICA E SCAGLIE DI MARMO  
PARETI: RIVESTITE CON INTONACO DEL TIPO CIVILE E RIFINITE CON TINTEGGIATURA  
PARETI E PAVIMENTAZIONE DEL W.C.:IN PIASTRELLE DI CERAMICA  
IMPIANTO IDRICO ED ELETTRICO: SOTTOTRACCIA  
RIVESTIMENTO ESTERNO: INTONACO DEL TIPO CIVILE E CON RIVESTIMENTO FINALE  
IMPORTO TOTALE STIMATO : EURO 19580

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Allegato C del DPR 138/1998

### CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

DESCRIZIONE	Superficie		Superficie Commerciale
	Lorda	Percentuale	
Muri confinanti con altra proprietà	4,4	50%	2,2
Balconi scoperti	9	25%	2,25
Unità principale(Stanza 1, stanza 2 , W.C....)	45,55	100%	45,55
<b>Superficie commerciale totale, mq</b>			<b>50,00</b>

La stima in base al Market Comparison Approach (MCA) non e' stata possibile eseguirla, in quanto a seguito dei calcoli con i comparabili di immobili similari prese in esame (6 immobili) " Risulta fuori dai limiti consentiti", per cui si e' proceduto a stimare l'immobile secondo tre procedimenti: 1) stima in base al Cost Approach; 2) Stima in base ai valori OMI (osservatorio mercato immobiliare - Provvedimento del 27 Luglio 2007 n. 120811); 3) Stima in base ai valori OMI (osservatorio mercato immobiliare), con l'applicazione dei relativi coefficienti di differenziazione

Dalle tre stime eseguite viene fatta la media, ottenendo così il più probabile valore di mercato

# Stima N. 1-Cost Approach

Calcolo superficie commerciale	Superficie Lorda	Percentuale	Superficie Commerciale
Residenziale	50,00	100%	50
<b>Superficie commerciale Totale, mq</b>			<b>50</b>

Calcolo Cost Approach			
COSTO DI COSTRUZIONE(CC)			
DESCRIZIONE	Superrficie mq	Costo al mq	Parziale
Fabbricato 1	50,00	816,5	40825
<b>COSTO DI COSTRUZIONE(CC) Totale</b>			<b>40825</b>
di cui :	Quota in %	Quota in €	
Edilizia e Strutture	83,54%	34105,205	
Impianti	16,46%	6719,795	
Totale	100,00%	40825	

SPESE TECNICHE(ST)	
DESCRIZIONE	IMPORTO
Progettazione architettonica, impianti, strutturale, Sicurezza e Direzione lavori( Calcolo in base al D.M. 140 del 20 luglio 2012)	10388,01
<b>Accatastamento( a Forfait)</b>	<b>500</b>
<b>Agibilita(a forfait)</b>	<b>1000</b>
<b>SPESE TECNICHE TOTALI(ST)</b>	<b>11888,01</b>

ONERI COMUNALI(OC)	
DESCRIZIONE	IMPORTO
ONERI COMUNALI(OC)-per costruzione e urbanizzazione- il 10% del costo di costruzione	4082,5
<b>ONERI COMUNALI(OC) TOTALE</b>	<b>4082,5</b>
<b>SOMMA COSTO DI COSTRUZIONE (SCC) = CC + ST + OC</b>	<b>56795,51</b>
<b>VALORE DELL'AREA (VA) = 20% DI CT</b>	<b>11359,102</b>

UTILE PROMOTORE(UP)				
COSTO DI COSTRUZIONE(CC)				
DESCRIZIONE	IMPORTO	%	Parziale	
Costo di costruzione	40825	10%	4082,5	
Spese tecniche	11888,01	10%	1188,801	
Oneri comunali	4082,5	10%	408,25	
Valore dell'area	11359,102	10%	1135,9102	
			(UP)Totale	6815,4612
<b>VALORE AL NUOVO (VN) = SCC + VA + UP</b>				<b>74970,073</b>

DEPREZZAMENTO LINEARE (DP)				
DESCRIZIONE	Incidenza %	Vita utile(n)	Vetusta'(t)	Parziale
Edilizia e Strutture(C x t/n)	83,54%	100	75	25578,904
Impianti (C x t/n)	16,46%	6	17	19039,419
			(DP) totale	44618,323

$$\text{Valore di costo} = \text{VALORE AL NUOVO (VN)} - \text{DEPREZZAMENTO TOTALE}$$

$$= 74970,07 - 44618,32 = 30351,8$$

Valore Stimato **30351,8**

Immobile ricadente nel piano regolatore in zona "A1-2", zona di interesse storico

L'immobile si incrementa del 30% del valore ottenuto, de quo si ottiene:

$$30352 + 30352 \times 30\% = 39457,3 \text{ euro}$$

## Stima N. 2

Stima in base ai valori OMI(Osservatorio mercato immobiliare -Provvedimento del 27 Luglio 2007 n. 120811)

**Superficie commerciale totale, mq** **50,00**

Il valore normale degli immobili residenziali è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie espressa in metri quadrati:

Valore normale = Valore normale unitario x superficie (mq)

Il valore normale unitario degli immobili residenziali è determinato dall'applicazione della seguente formula:

**Valore normale unitario = Val OMI MIN + (Val OMI MAX - Val OMI MIN) x K**

Valore OMI minimo 385 Valore OMI massimo 550

Val OMI MIN e Val OMI MAX indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni

alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita e con riguardo al periodo di riferimento dell'atto di compravendita.

**K** rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$$

$$k = \frac{0,8 + 3 \times 0,8}{4} = 0,8$$

$$\text{Valore normale unitario} = 385 + (550 - 385) \times 0,8 = 517,00 \text{ euro}$$

Valore normale = Valore normale unitario x superficie (mq) e quindi:

$$\text{Valore normale} = 517,00 \times 50,00 = 25850 \text{ euro}$$

$$\text{Valore normale riportato alla categoria catastale di appartenenza} = \frac{25850}{1,05} = 24619 \text{ euro}$$

### Stima N. 3

Stima in base ai valori OMI (osservatorio mercato immobiliare), con l'applicazione dei relativi coefficienti di differenziazione

$$\text{Valore OMI minimo} \quad 385 \quad \text{Valore OMI massimo} \quad 550$$

Si considera il valore OMI massimo, con l'applicazione dei relativi coefficienti di differenziazione

$$\text{Valore OMI massimo} \quad 550 \text{ euro}$$

Coefficienti di differenziazione

Coefficiente

Coefficiente di prospetto o di veduta (la media di tutte le vedute-piano secondo)	1,00
Coefficiente di tipologia	1,00
Coefficiente di finitura (civile)	1,00
Coefficiente di manutenzione (da ristrutturare)	0,85
Coefficiente per servizi igienici (singolo)	0,95
Coefficiente per spazi comuni (assenti)	1,00
Coefficiente di efficientamento energetico (Classe G)	0,94
Coefficiente di luminosità (nella norma-piano secondo)	1,00
Coefficiente di forma degli ambienti (irregolare)	0,98
Coefficiente di altezza vani	1,00
Coefficiente di piano	0,98
Coefficiente di finestratura (con vetri ordinari)	0,98
Coefficiente di funzionalità (mediocre)	0,90
Coefficiente di esposizione o orientamento (la media di tutti gli orientamenti-clima marittimo)	0,96
Coefficiente di disponibilità (libero)	1,00
Coefficiente di superficie (la media di tutti gli ambienti)	1,02
Prodotto totale dei coefficienti	0,63



# TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA



**sezione esecuzione immobiliare**



Oggetto: Stima immobiliare nella procedura

**esecutiva N. 326/2023**



Ubicazione Immobile Via del Progresso,33



**Categoria A/4(SUB 3)**



**DATI IMMOBILE**



**Creditore Procedente**  
PRISMA SPV SRL

**Debitore**



**Geom. Marino Giovanni**



Proprietario : \_\_\_\_\_ Residente in \_\_\_\_\_  
Augusta(SR) Ubicazione Immobile in Via del Progresso,33

**Riportato in catasto fabbricati del Comune di Lentini :**

Foglio **91** Particella **7870** Subalterno **3** Categoria **A/4**

Classe 3 Consistenza **3 vani** **Piano Secondo**

Rendita Catastale : **92,96 euro**

Latitudine **37 °17 ' 11"** Longitudine **15° 0' 1"**

VALORE STIMATO: **19580** EURO

# TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA



**sezione esecuzione immobiliare**



Oggetto: Stima immobiliare nella procedura

**esecutiva N. 326/2023**



Ubicazione Immobile: Via del Progresso,33



**Categoria A/4(SUB 3)**

ATTESTAZIONE DA PARTE DELL' AGENZIA DELLE ENTRATE(CERTIFICAZIONE PER PRESENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE,COMODATO,ECC....)



**NON RISULTANO PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE CONTRATTI DI LOCAZIONE  
O ALTRE SCRITTURE PRIVATE(Vedasi Aleegato)**



**Creditore Procedente**

**Debitore**

PRISMA SPV SRL



**Geom. Marino Giovanni**



BRUNO GIUSI CRISTINA <glusicristina.bruno@agenziaentrate.it>

4/7/2024 09:34

## Richiesta informazioni contratti di locazione e comodati . CF. PGLMRZ70M14A494A - PROT. 77542

A marino.giovanni1@inwind.it <marino.giovanni1@inwind.it>

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Buongiorno,  
con riferimento all'istanza in oggetto, prot. 77542 del 28-06-2024, si comunica che, da riscontri effettuati, non risultano contratti di locazione o altre scritture private in essere aventi ad oggetto gli immobili indicati nell'istanza.  
Cordiali saluti

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
**Giusi Cristina Bruno**  
*Agenzia delle Entrate*  
*Ufficio Territoriale di Siracusa*  
*Team 1 – Gestione e Controllo Atti*ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

# TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

**ASTE GIUDIZIARIE**  **sezione esecuzione immobiliare**

Oggetto: Stima immobiliare nella procedura  
esecutiva N. 326/2023

Ubicazione Immobile: Via del Progresso,33

**Categoria A/4(SUB 3)**

**ATTESTAZIONE DI AFFRANCAZIONE DELL'IMMOBILE**

Creditore Procedente  
PRISMA SPV SRL

Debitore  
-

**ASTE GIUDIZIARIE**   
Geom. Marino Giovanni

**ASTE GIUDIZIARIE** 

**ASTE GIUDIZIARIE** 

**ASTE GIUDIZIARIE** 

**ASTE GIUDIZIARIE** 

ASTE GIUDIZIARIE  
NON RISULTA NESSUNA AFFRANCAZIONE DELL'IMMOBILE

IN OGGETTO

ASTE GIUDIZIARIE®

# TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

 **sezione esecuzione immobiliare**

Oggetto: Stima immobiliare nella procedura  
esecutiva N. 326/2023

 Ubicazione Immobile: Via del Progresso,33

**Categoria A/4(SUB 3)**

**AUTORIZZAZIONI COMUNALI(PROGETTO.....)**

 Creditore Procedente  
PRISMA SPV SRL

 Debitore  
-

 Geom. Marino Giovanni











Comune di LENTINI

Provincia di Siracusa

ASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIE

## AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA'

IL SINDACO

Visti i verbali d'ispezione in data 4/12/1964 dell' Ufficiale Sanitario

Sig. Dott. [redacted] e in data 17/12/1964

dell' ~~ingegner~~ Sig. Geom. Lo Presti Carlo a ciò delegato dei quali risultache la <sup>(1)</sup> sopraelevazione della casa <sup>(2)</sup> urbana di proprietà del

Sig. ra [redacted]

sita in Lentini Via Progresso N. 33

composta di N. 1 (uno) vani utili e N. 2 (due) vani accessori ~~confine con~~ <sup>(3)</sup> secondo piano, confinante con la Via Progresso, con il Vicolo Bixio, con casa di Risuglia Marianna e con casa Marino. - I lavori furono iniziati il 9/6/1964 ed ultimati il 10/8/1964 e la detta casa è stata effettivamente abitata a partire dal 20 Agosto 1964. -

è stata eseguita in conformità del progetto approvato in data 17/9/1963

ai sensi dell'art. 220 del T. U. Leggi Sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265, con l'osservanza delle norme dettate dal regolamento edilizio del Comune, che i muri sono convenientemente prosciugati e che non sussistono altre cause di insalubrità;

Visto il certificato di collaudo in data [redacted] delle opere in cemento armato rilasciato dall' [redacted]

e trasmesso dalla Prefettura al Comune con nota n. [redacted] in data [redacted];

Visti gli articoli 221 e 226 del T. U. delle Leggi Sanitarie sopracitate;

Visti gli art. [redacted] del locale regolamento d'igiene;

Vista la ricevuta n. 898 in data 17/12/1964 di L. 2.000=, rilasciata

dall' Ufficio ~~del Registro~~ Postale di Lentini comprovante l'avvenuto pagamento della prescritta tassa di concessione governativa;

A U T O R I Z Z A

l'abitabilità della casa sopra descritta per tutti gli effetti di legge alla Sig. ra [redacted]

Dalla Residenza Municipale, li 18 Dicembre 1964.-



IL SINDACO

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

Marca da bollo

Comune di LENTINI

Provincia di Siracusa

NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI

IL SINDACO

Vista la domanda del S. [redacted]

per essere autorizzato a ~~costruire~~ **sopraelevare**

in questo Comune al mapp. N. [redacted] in via **Progresso**

Visti i disegni e il tipo allegati alla domanda stessa;

Sentito il parere favorevole della Commissione Edilizia in data **17/9/1963** ;

Udito il riferimento del Tecnico Comunale in data \_\_\_\_\_ ;

Visto il parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario in data \_\_\_\_\_ ;

Visti i Regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene, Polizia Locale e tutela delle strade comunali;

Visto il capo IV. del titolo II. della legge 17 agosto 1942, N. 1150;

Vista la denuncia relativa alle Imposte di Consumo sul materiale da costruzione edilizio che verrà impiegato;

Vista la legge Comunale e Provinciale;

Visto il c. c., libro terzo, proprietà edilizia;

Visto il regolamento generale per l' Igiene del lavoro, approvato con R. D. 14 aprile 1927, n. 530;

Concede il proprio

NULLA OSTA

il Signor [redacted]

per l' esecuzione dei lavori in cui si tratta, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia, di igiene e di polizia locale in conformità al progetto presentato e secondo le migliori norme dell' arte,

perchè riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione. - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sistema costruttivo adottato, nonchè sotto l'osservanza delle prescrizioni di seguito riportate :

1.) Che siano salvi, riservati e rispettati i diritti di terzi;

2.) Chi fabbrica non deve mai incombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti alle fabbriche e deve osservare tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persona e a cosa ed assicurare quanto è possibile, gli incomodi che i terzi possono risentire dalle esecuzioni di tali opere;

3.) Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie o spazi pubblici;

4.) Per eventuali occupazioni di aree stradali si deve ottenere speciale autorizzazione dell'Ufficio Comunale;

Le aree così occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima su richiesta dell'Ufficio Comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo;

5.) Se nel manomettere il suolo pubblico il costruttore incontrasse manufatti per servizio pubblico deve usare ogni cautela per non danneggiarli e deve darne contemporaneamente avviso alle imprese proprietarie per i provvedimenti del caso;

6.) Gli assistiti di cui al paragrafo 3 od altri ripari devono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti pure agli angoli di una lanterna a vetri rossi da mantenersi accesa dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale. Questa lanterna deve essere collocata in modo ed avere le dimensioni tali da rendere facilmente visibili il recinto od il riparo su cui è collocata;

7.) A cura del costruttore deve essere richiesta tempestivamente la visita del rustico;

8.) L'Ufficio Comunale si riserva dalle tasse speciali e degli eventuali canoni, precari ecc. che risultassero applicabili ad opere ultimate a tenore dei relativi regolamenti.

Il proprietario prima dell'inizio dei lavori deve notificare al Comune il progetto di fabbricazione del fabbricato all'Ufficio Comunale, depositandolo presso lo stesso il nome del professionista che ha studiato e progettato l'opera, il nome del proprietario e l'esecutore, prima dell'inizio delle opere occorrenti presentare in Prefettura denuncia e esecuzioni per le strutture in cemento armato.

Il proprietario e l'assuntore dei lavori sono entrambi responsabili di ogni eventuale inosservanza alle norme generali di legge e di regolamenti comunali come delle modalità esecutive fissate nella presente licenza di costruzione.

Alla presente si allegano in restituzione, o un esemplare ciascuno dei disegni presentati in doppio e vistati.

Dalla Residenza Municipale, li

17 SET. 1963

19



IL SINDACO

*[Handwritten signature]*



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

UFFICIO SANITARIO

Lentini  
Via la Libertà, no. 33  
2° piano

Le condizioni igieniche sufficienti  
per l'abitabilità - per la abitazione  
Andaco - alt. 271 M.d.S.

Lentini li 12/9/64

*[Signature]*



COMUNE DI LENTINI  
Ufficio Tecnico

La casa è in condizioni statiche sufficienti per  
l'abitabilità.-I lavori furono iniziati il 9/6/1964  
ed ultimati il 10/8/1964.-La casa, in effetti, è sta-  
ta abitata a partire dal 20/8/1964.-

Lentini, 17/12/1964.-

L'INGEGNERE CAPO

*[Signature]*

VISTO:

IL SINDACO

*[Signature]*



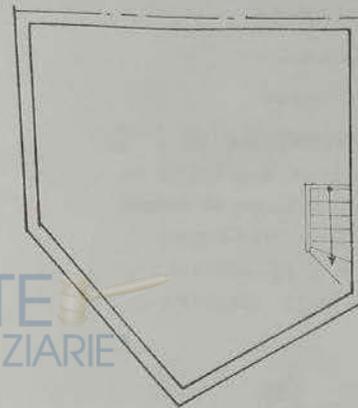
SOPRAELEVAZIONE casa della Signora



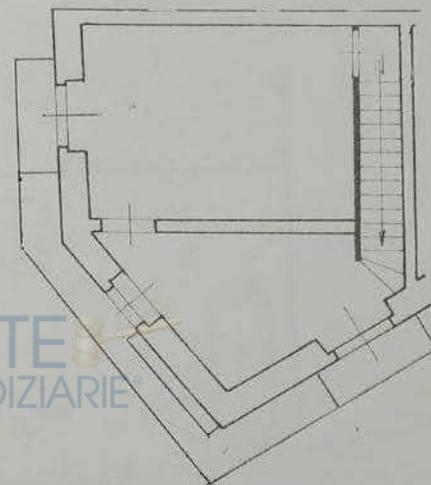
sita in Via Progresso 33

scala 1:100

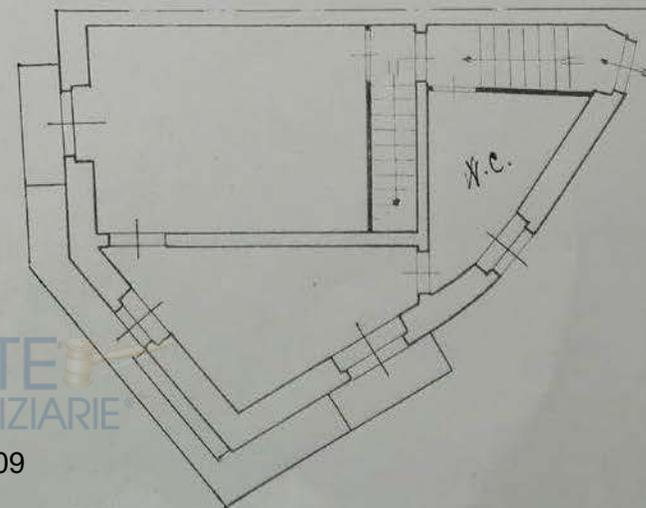
*Geom. Federico Antonino*



Piano terrazza



Piano 2°



1° Piano

Il proprietario prima dell'inizio dell'opera deve richiedere l'allineamento del fabbricato all'ufficio Tecnico e, depositato presso lo stesso il nome del professionista direttore dei lavori. Il proprietario e l'esecutore, prima dell'inizio delle opere debbono presentare in Prefettura denuncia e calcoli per le strutture in cemento armato.

Lentini, 17 SET. 1963

IL SINDACO  
*[Signature]*



ASTE GIUDIZIARIE

10-10-



20000000

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

A. 326

AL SIGNORE SINDACO DEL COMUNE DI LENTINI

Il qui sottoscritto Geom. Antonino Zarbano inoltra alla S. V. Ill. per l'approvazione, un progetto di modifiche e rettifiche, in duplice copia, relativo alla casa della Sig.ra [redacted] sita in Via

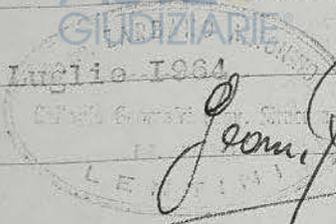
11-8-64  
ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Prograsso n. 93. Si fa presente che il progetto in originale è stato approvato dalla Commissione Edilizia, nella riunione del 17/9/1963 n. 296.

Con osservanza  
Lentini, 27 Luglio 1964



Geom. Antonino Zarbano

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

COMUNE DI LENTINI  
29 LUG. 1964

Arrivato  
Protocollo N. 11393  
Cat. \_\_\_\_\_ Class. \_\_\_\_\_ Fasc. \_\_\_\_\_

ASTE GIUDIZIARIE

Loro residenza con vincolo d'olterra

ASTE GIUDIZIARIE

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

Sentito il parere della Commissione Edilizia nella seduta del 11 AGO. 1964

APPROVA  
Lentini 11 AGO. 1964



IL COMMISSARIO STRAORDINARIO  
(Dott. Vincenzo Pisano)

ASTE GIUDIZIARIE

N° 325

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

Espresso il parere della Commissione Edilizia  
APPROVA - ~~NON APPROVA~~

La sottoscritta al primo piano e per  
una stanza massima di metri nove

Il proprietario prima dell'inizio dell'opera deve richiedere  
lo allineamento del fabbricato all'ufficio Tecnico e, depositare  
presso lo stesso il nome del professionista direttore dei lavori.  
Il proprietario e l'esecutore, prima dell'inizio delle opere debbono  
presentare in Prefettura denuncia e calcoli per le strutture  
in cemento armato.

11 AGD. 1964

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO  
(Dott. Vincenzo Pisano)



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

SOPRAELEVAZIONE casa della Signora  
De [redacted]

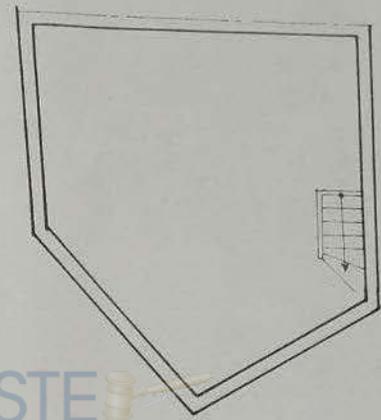
sita in Via Progresso 33

Rettificata e Modificata al progetto n. 296 del. 17-9-1963

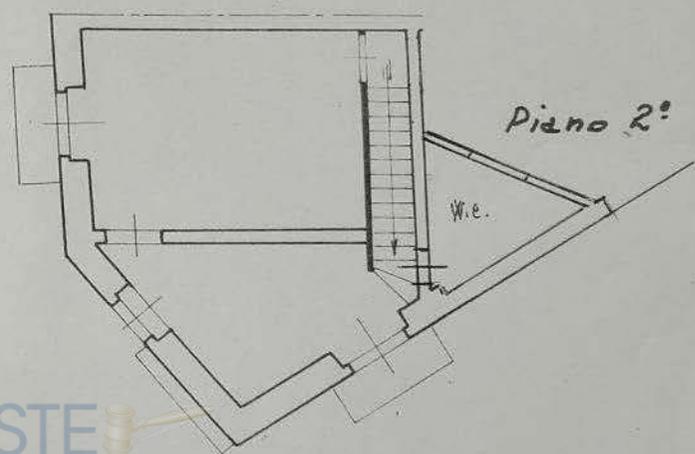
scala 1:100



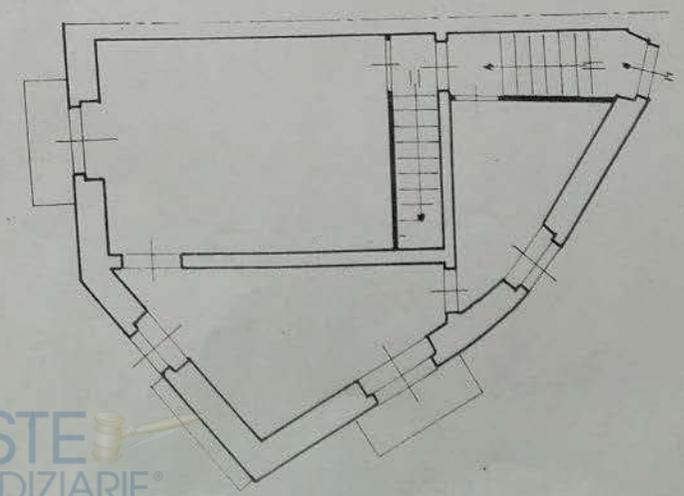
*Geom. Antonio Antonucci*



Piano terrazza



Piano 2°



1° Piano

ASTE  
GIUDIZIARIE®



IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

*N. 326*

Sentito il parere della Commissione Edilizia  
~~APPROVA - NON APPROVA - RINVIA - RESPINGE~~

*Resolutamente al piano piano e per  
una altezza massima di metri nove*

Il proprietario prima dell'inizio dell'opera deve richiedere  
lo allineamento del fabbricato all'ufficio Tecnico e, depositare  
presso lo stesso il nome del professionista direttore dei lavori.  
Il proprietario e l'esecutore, prima dell'inizio delle opere debbono  
presentare in Prefettura denuncia e calcoli per le strutture  
in cemento armato.

11 AGO. 1964



IL COMMISSARIO STRAORDINARIO  
(Dott. Vincenzo Pisano)

*[Handwritten signature]*

# TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

 **sezione esecuzione immobiliare**

Oggetto: Stima immobiliare nella procedura  
esecutiva N. 326/2023

 Ubicazione Immobile: Via del Progresso,33

**Categoria A/4(SUB 3)**

**CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

 Creditore Procedente  
PRISMA SPV SRL

 Debitore

 Geom. Marino Giovanni













# COMUNE DI LENTINI

(PROVINCIA DI SIRACUSA)

“Ufficio Tecnico Comunale -4° SETTORE Urbanistica -S.U.E.- S.U.A.P.”

## CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

### IL COORDINATORE DEL 4° SETTORE

VISTA l'istanza prot. n. 07164 del 26-03-2024, presentata dal geom. Marino Giovanni nella qualità di esperto stimatore nominato dal Tribunale di Siracusa;

VISTI i pagamenti dei diritti di segreteria versati ai sensi della Determina Sindacale n. 26/2012;

VISTO l'art.30 del DPR n. 380/2001 recepito con Legge Regionale n. 16/2016;

VISTA la Legge n.127 del 15/05/1997 e successiva Legge Regionale n.23 del 07/09/1998;

VISTI gli strumenti urbanistici vigenti;

### CERTIFICA

-che l'area di sedime del fabbricato ubicato nel centro urbano di Lentini, in via Del Progresso n.83-85, riportato in Catasto al foglio di mappa n. 91, particella n. 7870;

### RICADE

-in “Zona “A1-2”, zona di interesse storico, del vigente P.R.G. approvato con D.A. n.1267/89 del 07/10/1989, che presenta una morfologia urbana di particolare pregio ambientale.

In tale zona l'attività edilizia è soggetta alle prescrizioni dell'art.33 delle N.T.A., che si allegano in copia;

### REGIME VINCOLISTICO

-L'area oggetto del presente certificato è soggetta a vincolo urbanistico centro Storico, di P.R.G.;

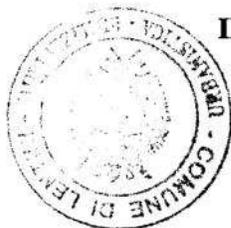
*Il presente Certificato, non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi, ha validità un anno a partire dalla data di emissione sempre che in tale lasso di tempo non siano intervenute modifiche agli strumenti urbanistici dell'Ente, si rilascia in carta legale per gli usi dove la legge prescrive il bollo;*

Lentini, li 28-03-2024

Il Responsabile del Servizio  
(geom. A. Sabatelli)

IL COORDINATORE DEL 4° SETTORE

(arch. S. D'Anna)



**Art. 31 - Generalità e classificazione delle Zone "A".**

Per tali zone è in corso di elaborazione un piano particolareggiato redatto secondo la precedente normativa di P.R.G.

In assenza di detto piano particolareggiato, ovvero fino all'approvazione dello stesso ed altresì in caso di successiva revisione, l'edificazione nelle zone "A" si svolgerà secondo le norme che seguono.

**1 - Generalità:**

Alla zona "A" si applicano tutte le norme generali di cui ai titoli precedenti delle presenti norme.

**2 - Classificazione delle Zone "A":**

- Le zone classificate "A" ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1444/1968, delimitate nelle tavole del P.R.G. sono le seguenti:

- A0** - Nucleo centrale urbano interessato da edifici di particolare interesse storico artistico ed architettonico;
- A1** - Zone di interesse storico, che presentano una morfologia urbana di particolare pregio Ambientale, ed uno stato di degrado Urbanistico Edilizio;
- A2** - Zone di interesse storico di recente formazione.

**Art. 32 - Nucleo centrale urbano, ZONA "A0".**

**1** - In questa zona la ristrutturazione edilizia deve essere preceduta dalla ristrutturazione urbana attraverso l'adozione di un piano particolareggiato esteso all'intera sottozona, con il quale tra l'altro si dovrà approntare un elenco con relativa classificazione degli edifici stessi per la loro importanza in funzione dell'interesse storico, ambientale ed architettonico e per i quali si applicano le seguenti categorie di intervento:

- a) negli edifici di carattere monumentale saranno consentiti solo interventi di restauro e modifiche interne secondarie necessarie per migliorare le condizioni igieniche e l'installazione di impianti di servizio;
- b) negli edifici di pregio architettonico e storico-ambientale sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria che non comportino modifiche od alterazioni al carattere unitario dell'edificio;
- c) negli edifici con facciate che hanno mantenuto prevalenti caratteri originari dovrà essere salvaguardato l'aspetto unitario, uniformando i tipi architettonici del nuovo intervento a quelli preesistenti.

Gli interventi negli edifici suddetti saranno autorizzati previo sopralluogo della Commissione Edilizia ed il parere favorevole dovrà essere espresso dalla maggioranza qualificata dei 2/3 dei suoi componenti.

Per gli edifici di nessun pregio artistico sono ammessi interventi con singola licenza.

Gli interventi consentiti sono:

- ristrutturazione;
- trasformazione e risanamento;
- demolizione e ricostruzione.

Nel caso di demolizione e ricostruzione la densità fondiaria non potrà superare 5/mc./mq.; l'altezza massima non dovrà superare quella degli indici di carattere ambientale circostanti e comunque metri 10.

**Art. 33 - Zone di interesse storico che presentano una morfologia urbana di particolare pregio ambientale. ZONA "A1".**

1- La zona "A1" comprende i fabbricati del centro urbano anteriori alle distruzioni della guerra 1940/45 e le zone che, anche se parzialmente ricostruite, conservano complessivamente la struttura anteguerra.

2- Gli interventi nella zona "A1" hanno come scopo:

- mantenere la popolazione attuale;
- mantenere la struttura urbanistico-sociale del quartiere;
- progettare il restauro conservativo degli edifici esistenti ed il risanamento igienico edilizio delle residenze;
- prevedere il reperimento di aree per attrezzature di quartiere;

3- Per gli edifici indicati nelle tavole di P.R.G. per il loro particolare pregio ambientale, artistico ed architettonico valgono tutte le prescrizioni previste all'Art. 32.

4- Per queste zone è obbligatoria la redazione del Piano Regolatore Particolareggiato e/o piani di recupero limitate anche a singoli isolati o quartieri unitari.

Il Piano Regolatore Particolareggiato esteso all'intera zona individuerà le aree da attuare mediante progetti comunali o concessioni singole, stabilirà ove sia il caso i limiti dei comparti.

Gli interventi edilizi ammessi sono:

- ordinaria manutenzione;
- straordinaria manutenzione;
- restauro conservativo;
- risanamento igienico ed edilizio;
- ristrutturazione edilizia;
- demolizione e ricostruzione per gli edifici di nessun pregio artistico e comunque costruiti dopo il 1945.

La densità edilizia fondiaria non dovrà superare 1 mc./mq. 5 per la demolizione e ricostruzione.

L'altezza massima non dovrà essere superiore agli edifici di pregio ambientale circostanti e comunque non superiori a metri 10,00.

5- In assenza degli strumenti urbanistici attuativi di cui al precedente comma, sono consentiti solo lavori di ordinaria manutenzione e solamente in caso di urgenza per pubblica necessità anche di straordinaria manutenzione.

In assenza degli strumenti attuativi di cui al precedente comma sono consentiti lavori di risanamento igienico ed edilizio e di ristrutturazione edilizia per i fabbricati costruiti dopo il 1945.

**Art. 34 - Zone storiche di recente formazione, ZONA "A2".**

1- La zona "A2" comprende le parti dell'area urbana quasi integralmente ricostruite dopo il 1945.

2- In queste zone sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- ordinaria manutenzione;
- straordinaria manutenzione;
- ristrutturazione edilizia;
- demolizione e ricostruzione di fabbricati interamente ricostruiti dopo il 1945.

3- Nel caso di demolizioni e ricostruzioni la densità edilizia massima non potrà superare quella preesistente e comunque 5 mc./mq. L'altezza massima non potrà superare quella degli edifici di pregio ambientale circostante e comunque non superiore a metri 10,00.

# TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

 **sezione esecuzione immobiliare**

Oggetto: Stima immobiliare nella procedura  
esecutiva N. 326/2023

 Ubicazione Immobile Via del Progresso,33

**Categoria A/4(SUB 3)**

**COMUNICAZIONI INIZIO OPERAZIONI PERITALI**

 Creditore Procedente  
PRISMA SPV SRL

 Debitore

 Geom. Marino Giovanni







**Data:** 28 marzo 2024, 17:00:43  
**Da:** posta-certificata@pec.aruba.it  
**A:** giovanni.marino@geopec.it  
**Oggetto:** CONSEGNA: Operazioni Peritali in Via del progresso,83-85 e Via del Progresso 33-Lentini (SR)-procedura esecutiva n. 326/2023  
**Allegati:** daticert.xml (1.4 KB)  
postacert.eml (1.6 KB) **Messaggio di posta elettronica**  
smime.p7s (11.2 KB)



### Ricevuta di avvenuta consegna



Il giorno 28/03/2024 alle ore 17:00:43 (+0100) il messaggio "Operazioni Peritali in Via del progresso,83-85 e Via del Progresso 33-Lentini(SR)-procedura esecutiva n. 326/2023" proveniente da "giovanni.marino@geopec.it" ed indirizzato a "marianna.bennati@pec.giuffre.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.  
Identificativo messaggio: 31E5618C.01F37D2F.85CAC65A.87BAC847.posta-certificata@legalmail.it

Messaggio di posta elettronica allegato : postacert.eml



**Data:** 28 marzo 2024, 17:00:42  
**Da:** giovanni.marino@geopec.it <giovanni.marino@geopec.it>  
**A:** marianna.bennati@pec.giuffre.it  
**Oggetto:** Operazioni Peritali in Via del progresso,83-85 e Via del Progresso 33-Lentini(SR)-procedura esecutiva n. 326/2023



**SI COMUNICA CHE IN DATA 17/04/2024 ALLE ORE 10,45, INIZIERO' LE OPERAZIONI PERITALI NELL'IMMOBILE SITO IN VIA DEL PROGRESSO 83-85 E VIA DEL PROGRESSO N. 33-LENTINI(SR), RELATIVAMENTE ALLA PROCEDURA ESECUTIVA N. 326/2023**



IL C. T. U.



GEOM. MARINO GIOVANNI





**Data:** 28 marzo 2024, 17:09:34  
**Da:** Posta Certificata Legalmail <posta-certificata@legalmail.it>  
**A:** giovanni.marino@geopec.it  
**Oggetto:** CONSEGNA: FWD: Operazioni Peritali in Via del progresso,83-85 e Via del Progresso 33-Lentini(SR)-procedura esecutiva n. 326/2023  
**Allegati:** postacert.eml (4.0 KB) **Messaggio di posta elettronica**  
dati-cert.xml (1.1 KB)  
smime.p7s (9.1 KB)



## Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 28/03/2024 alle ore 17:09:34 (+0100) il messaggio "FWD: Operazioni Peritali in Via del progresso,83-85 e Via del Progresso 33-Lentini(SR)-procedura esecutiva n. 326/2023" proveniente da "giovanni.marino@geopec.it" ed indirizzato a "luca.bianchi@avvocatisiracusa.legalmail.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.

Questa ricevuta, per Sua garanzia, è firmata digitalmente e la preghiamo di conservarla come attestato della consegna del messaggio alla casella destinataria.

**Identificativo messaggio:** 31DF1FF5.01F3E502.85D2DA09.475D6704.posta-certificata@legalmail.it

## Delivery receipt

The message "FWD: Operazioni Peritali in Via del progresso,83-85 e Via del Progresso 33-Lentini(SR)-procedura esecutiva n. 326/2023" sent by "giovanni.marino@geopec.it", on 28/03/2024 at 17:09:34 (+0100) and addressed to "luca.bianchi@avvocatisiracusa.legalmail.it", was delivered by the certified email system.

As a guarantee to you, this receipt is digitally signed. Please keep it as certificate of delivery to the specified mailbox.

**Message ID:** 31DF1FF5.01F3E502.85D2DA09.475D6704.posta-certificata@legalmail.it

Messaggio di posta elettronica allegato :	postacert.eml
---	---------------

**Data:** 28 marzo 2024, 17:09:31  
**Da:** giovanni.marino@geopec.it <giovanni.marino@geopec.it>  
**A:** luca.bianchi@avvocatisiracusa.legalmail.it  
**Oggetto:** FWD: Operazioni Peritali in Via del progresso,83-85 e Via del Progresso 33-Lentini(SR)-procedura esecutiva n. 326/2023  
**Allegato:** msg.eml (1.3 KB) **Messaggio di posta elettronica**

--  
-----

Da: giovanni.marino@geopec.it <giovanni.marino@geopec.it>

Data: 28 Mar 2024 17:00:42

Oggetto: Operazioni Peritali in Via del progresso,83-85 e Via del Progresso 33-Lentini(SR)-procedura esecutiva n. 326/2023

A: marianna.bennati@pec.giuffre.it

SI COMUNICA CHE IN DATA 17/04/2024 ALLE ORE 10,45, INIZIERO' LE OPERAZIONI PERITALI NELL'IMMOBILE SITO IN VIA DEL PROGRESSO 83-85 E VIA DEL PROGRESSO N. 33-LENTINI(SR), RELATIVAMENTE ALLA PROCEDURA ESECUTIVA N. 326/2023

IL C. T. U.

GEOM. MARINO GIOVANNI

Messaggio di posta elettronica allegato : postacert.eml  
msg.eml

Data: 28 marzo 2024, 17:00:42

Da: giovanni.marino@geopec.it <giovanni.marino@geopec.it>

A: marianna.bennati@pec.giuffre.it

Oggetto: Operazioni Peritali in Via del progresso,83-85 e Via del Progresso 33-Lentini(SR)-procedura esecutiva n. 326/2023

SI COMUNICA CHE IN DATA 17/04/2024 ALLE ORE 10,45, INIZIERO' LE OPERAZIONI PERITALI NELL'IMMOBILE SITO IN VIA DEL PROGRESSO 83-85 E VIA DEL PROGRESSO N. 33-LENTINI(SR), RELATIVAMENTE ALLA PROCEDURA ESECUTIVA N. 326/2023

IL C. T. U.

GEOM. MARINO GIOVANNI



GEOM.MARINO GIOVANNI  
VIA RAFFAELLO,23  
96100-SIRACUSA  
TEL. 0931/442217  
E-MAIL:marino.giovanni1@inwind.it  
PEC:giovanni.marino@geopec.it



OGGETTO: OPERAZIONI PERITALI PER PROCEDURA ESECUTIVA N. **326/2023**  
NELL'IMMOBILE SITO IN VIA DEL PROGRESSO 83-85 E VIA DEL PROGRESSO  
N. 33-LENTINI(SR)



SI COMUNICA CHE IN DATA 17/04/2024 ALLE ORE 10,45, INIZIERO' LE  
OPERAZIONI PERITALI NELL'IMMOBILE SITO IN VIA DEL PROGRESSO 83-85 E  
VIA DEL PROGRESSO N. 33-LENTINI(SR), RELATIVAMENTE ALLA PROCEDURA  
ESECUTIVA N. **326/2023**  
SI PREGA DI PERMETTERE L'ACCESSO ALL'IMMOBILE AL FINE DI POTER  
ESPLETARE IL MANDATO CONFERITOMI DALL'AUTORITA' GIUDIZIARIA



IL C. T. U.  
GEOM. MARINO GIOVANNI



RACCOMANDATA A/R  
RICEVUTA DI RITORNO

CHIOS SERVIZI SRLS  
28/03/2024 10:50:37  
DISTINTA N. 3090011000001041



3090012000032490



MITTENTE  
GEOM. MARINO GIOVANNI  
VIA RAFFAELLO 23  
96100 SIRACUSA (SR)

Assente I° / / ore  
Assente II° / / ore

Incaricato alla distribuzione

DESTINATARIO

Consegnato il / / alle ore

Qualifica Incaricato Ritiro  
Ritira il / / alle ore *02/04/24*

Sconosciuto    Indirizzo errato    Altro \_\_\_\_\_  
 Trasferito    Deceduto    Riflutato

Firma per esito *[Signature]*





GEOM. MARINO GIOVANNI  
VIA RAFFAELLO, 23  
96100-SIRACUSA  
TEL. 0931/442217  
E-MAIL: marino.giovanni1@inwind.it  
PEC: giovanni.marino@geopec.it



OGGETTO: OPERAZIONI PERITALI PER PROCEDURA ESECUTIVA N. **326/2023**  
NELL'IMMOBILE SITO IN VIA DEL PROGRESSO 83-85 E VIA DEL PROGRESSO  
N. 33-LENTINI(SR)



SI CONTINUANO LE OPERAZIONI PERITALI IN DATA 04/05/2024 ALLE ORE  
10,45, NELL'IMMOBILE SITO IN VIA DEL PROGRESSO 83-85 E VIA DEL  
PROGRESSO N. 33-LENTINI(SR), RELATIVAMENTE ALLA PROCEDURA  
ESECUTIVA N. **326/2023**



IL C. T. U.  
GEOM. MARINO GIOVANNI

*Marino Giovanni*



RACCOMANDATA A/R  
RICEVUTA DI RITORNO

CHIOS SERVIZI SRLS  
30/04/2024 12:10:25  
DISTINTA N. 3090011000001080



3090012000032632

MITTENTE  
GEOM. MARINO GIOVANNI  
VIA RAFFAELLO 23  
96100 SIRACUSA (SR)

Assente I° / / ore  
Assente II° / / ore

Incaricato alla distribuzione *SDG*

Consegnato il / / alle ore

Qualifica Incaricato Ritiro  
Ritira il / / alle ore

Sconosciuto  Indirizzo errato  Altro  
 Trasferito  Deceduto  Rifiutato

Firma per esteso del ricevente



# TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA



**sezione esecuzione immobiliare**



Oggetto: Stima immobiliare nella procedura

**esecutiva N. 326/2023**



Ubicazione Immobile: Via del Progresso,33



**Categoria A/4(SUB 3)**



**CONFINANTI**



Creditore Procedente

PRISMA SPV SRL



Debitore



Geom. Marino Giovanni



# IMMOBILE CONFINANTE CON:



a) Via Nino Bixio

b) Particella n. 7868 del Foglio n. 91 del Catasto Fabbricati del Comune di Lentini(SR)



# TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA



**sezione esecuzione immobiliare**



Oggetto: Stima immobiliare nella procedura

**esecutiva N. 326/2023**



Ubicazione Immobile: Via del Progresso,33



**Categoria A/4(SUB 3)**

**NON RISULTANO CAUSE CIVILI IN CORSO(VEDASI AGGEGATO)**



**Creditore Procedente**

**PRISMA SPV SRL**

**Debitore**

**PRISMA SPV SRL**



**Geom. Marino Giovanni**





**Data:** 31 maggio 2024, 12:02:00  
**Da:** contenziosocivile.tribunale.siracusa@giustiziacert.it  
**A:** giovanni.marino@geopec.it  
**CC:** Irene Francesca Di Benedetto <irenefrancesca.dibenedetto@giustizia.it>  
**Oggetto:** R: Richiesta di cause civili in corso relativa alla procedura esecutiva n. 326/2023

Buongiorno, in merito alla sua richiesta, si comunica che a carico di  
non risultano pendenti procedimenti civili.

**Un Cordiale saluto**  
**Il Funzionario Giudiziario**



**Dr.ssa Irene F Di Benedetto**

---

**Da:** PEC Contenzioso <contenziosocivile.tribunale.siracusa@giustiziacert.it>  
**Inviato:** venerdì 31 maggio 2024 11:58  
**A:** Irene Francesca Di Benedetto <irenefrancesca.dibenedetto@giustizia.it>  
**Oggetto:** I: Richiesta di cause civili in corso relativa alla procedura esecutiva n. 326/2023



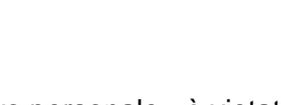
---

**Da:** [giovanni.marino@geopec.it](mailto:giovanni.marino@geopec.it) <[giovanni.marino@geopec.it](mailto:giovanni.marino@geopec.it)>  
**Inviato:** mercoledì 22 maggio 2024 09:57  
**A:** [contenziosocivile.tribunale.siracusa@giustiziacert.it](mailto:contenziosocivile.tribunale.siracusa@giustiziacert.it)  
**Oggetto:** Richiesta di cause civili in corso relativa alla procedura esecutiva n. 326/2023

**Geom. Marino Giovanni**  
**Via Raffaello,23-Siracusa**



pec: [giovanni.marino@geopec.it](mailto:giovanni.marino@geopec.it)



# TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

 **sezione esecuzione immobiliare**

Oggetto: Stima immobiliare nella procedura  
esecutiva N. 326/2023

 Ubicazione Immobile Via del Progresso,33

**Categoria A/4(SUB 3)**

ATTESTAZIONE DEL BENE RIENTRANTE IN EDILIZIA CONVENZIONATA O AGEVOLATA

 Creditore Procedente  
PRISMA SPV SRL

 Debitore

 Geom. Marino Giovanni







IL BENE IN OGGETTO NON RIENTRA NELL'EDILIZIA CONVENZIONATA O



# TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

 **sezione esecuzione immobiliare**

Oggetto: Stima immobiliare nella procedura  
esecutiva N. 326/2023

 Ubicazione Immobile: Via del Progresso,33

**Categoria A/4(SUB 3)**

**ESTRATTO DI MAPPA**(con l'indicazione della particella)

 Creditore Procedente  
PRISMA SPV SRL

 Debitore  
.....





Geom. Marino Giovanni











# TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA



**sezione esecuzione immobiliare**



Oggetto: Stima immobiliare nella procedura

**esecutiva N. 326/2023**



Ubicazione Immobile: Via del Progresso,33



**Categoria A/4(SUB 3)**

**FONTI DI INFORMAZIONI PER LA STIMA(Vedasi allegati)**



**Creditore Procedente**

**PRISMA SPV SRL**

**Debitore**



**Geom. Marino Giovanni**



# Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: SIRACUSA

Comune: LENTINI

Fascia/zona: Centrale/VIE SOLFERINO-ERCOLE-G.CESARE-SETTEMBRINI-TESTA-VERDI-MURGANZIO-MAGENTA-G.BRUNO-IV NOVEMBRE-D.SICULO-BIXI-P.ZA NAZIONALE

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	530	720	L	1,9	2,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	385	550	L	1,4	2	L
Box	NORMALE	375	550	L	1,8	2,6	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

## Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

CALCOLO DEL COSTO DI COSTRUZIONE ( DA UTILIZZARE PER LA STIMA DEL COST APPROACH)

Superficie totale lorda ?	
Residenziale	46,40 mq
Terrazze logge e balconi	9 mq
? Superficie coperta	0 mq
<b>Superficie totale</b>	<b>55,40 mq</b>
<b>Superficie parametrica</b>	<b>50,00 mq</b>

Calcola

**Calcolo del costo di costruzione standard (€)**

Costo al metro quadro	816,50 €/mq
Costo complessivo	40.825,05 €
di cui	
Edilizia	19.343,59 € 47,38%
Strutture	14.757,90 € 36,15%
Impianti elettrici	2.867,94 € 7,02%
Altri impianti	3.855,61 € 9,44%

**Calcolo del costo di costruzione effettivo (€) ?**

Costo al metro quadro	816,50 €/mq
Costo complessivo	40.825,05 €
di cui	
Edilizia	19.343,59 € 47,38%
Strutture	14.757,90 € 36,15%
Impianti elettrici	2.867,94 € 7,02%
Altri impianti	3.855,61 € 9,44%

Il costo di costruzione è definito con un modello di stima parametrico messo a punto dal **CRESME**(Centro ricerche economiche, sociologiche e di mercato per l'edilizia),

riassumibile nel seguente schema di calcolo:

$$C_c = C_{MT} * X_1 * X_2 * \dots * X_n * Y_1 * Y_2 * \dots * Y_n$$

Dove

$C_c$  = costo di costruzione

$C_{MT}$  = costo di costruzione base del modello teorico

$X_{1,n}$  = fattore correttivo endogeno

$Y_{1,n}$  = fattore correttivo esogeno

Il costo di costruzione base è definito analizzando progetti costruttivi in diverse tipologie edilizie (modelli teorici).

Il calcolo del costo finale dell'opera è definito applicando al costo base specifici coefficienti correttivi destinati ad adattare il risultato del modello teorico al caso specifico

I fattori correttivi si differenziano in due tipologie:

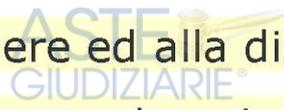
**fattori correttivi endogeni** – riguardano le caratteristiche intrinseche dell'opera, sia in termini tipologici

(es. tecnologia costruttiva, numero di piani, esistenza di volumi interrati, esistenza ed abitabilità del sottotetto), sia in termini qualitativi (livello delle finiture e delle dotazioni tecnologiche, rendimento energetico, ecc.)

**fattori correttivi esogeni** – riguardano i fattori di contesto in grado di condizionare i costi realizzativi, con riferimento sia alla localizzazione geografica (discriminanti territoriali elaborate in base al livello di ricchezza delle province ed ai costi della manodopera in edilizia; zona climatica in cui ricade il comune; livello di sismicità dell'area), sia alla localizzazione ed



alla facilità di accesso al cantiere ed alla disponibilità  
di spazi per lo stoccaggio e la movimentazione dei  
materiali da costruzione.



# TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

 **sezione esecuzione immobiliare**

Oggetto: Stima immobiliare nella procedura  
esecutiva N. 326/2023

 Ubicazione Immobile: Via del Progresso,33

**Categoria A/4(SUB 3)**

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA(FOTO ESTERNE )**

**Creditore Procedente**  
PRISMA SPV SRL

**Debitore**

  
**Geom. Marino Giovanni**











Foto N. 1 (Prospetto con porta d'ingresso che permette l'accesso all'immobile)



Foto N. 2 (Prospetto laterale )



Foto N. 3 (Prospetto laterale )

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto N. 4 (Vista ravvicinata)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

# TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

 **sezione esecuzione immobiliare**

Oggetto: Stima immobiliare nella procedura  
esecutiva N. 326/2023

 Ubicazione Immobile: Via del Progresso,33

**Categoria A/4(SUB 3)**

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA(FOTO INTERNE)**

**Creditore Procedente**  
PRISMA SPV SRL

**Debitore**

 **ASTE GIUDIZIARIE**

**Geom. Marino Giovanni**

 **ASTE GIUDIZIARIE**

 **ASTE GIUDIZIARIE**

 **ASTE GIUDIZIARIE**

 **ASTE GIUDIZIARIE**

FOTO PIANO SECONDO



Foto N. 1 (Vano scala che porta dal piano terra al piano primo)



Foto N. 2 (Vano scala che porta dal piano primo al piano secondo)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

-affaccio su strada poco rumorosa e trafficata, con fronte su altri fabbricati e con visuale mediamente ampia



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Foto N. 3 -Stanza 1

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto N. 4 - Stanza 1

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto N. 5 -Stanza 1-Ripostiglio annesso

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





Foto N. 7 -Stanza 2

ASTE GIUDIZIARIE® -affaccio su terrazzino, con fronte su altri fabbricati e con visuale molto ristretta



Foto N. 8 -W.C.



Foto N. 9 -W.C.



Foto N. 10 -Disimpegno

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto N. 11 -Disimpegno

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

-affaccio su strada poco rumorosa e trafficata, con fronte su altri fabbricati, con visuale leggermente ristretta su un fronte e mediamente ampia su l'altro



Foto N. 12 -Porta che permette l'accesso dal disimpegno al balcone



Foto N. 13 -Finestrella del ripostiglio(annesso alla stanza 1) con affaccio e luce sul  
vano scala

# TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA



**sezione esecuzione immobiliare**



Oggetto: Stima immobiliare nella procedura

**esecutiva N. 326/2023**



Ubicazione Immobile: Via del Progresso,33



**Categoria A/4(Sub 3)**

**PIANTA PLANIMETRICA CATASTALE**



**Creditore Procedente**

**PRISMA SPV SRL**

**Debitore**



**Geom. Marino Giovanni**





# TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA



**sezione esecuzione immobiliare**



Oggetto: Stima immobiliare nella procedura

**esecutiva N. 326/2023**



Ubicazione Immobile: Via del Progresso,33



**Categoria A/4(SUB 3)**

**PIANTA PLANIMETRICA(STATO ATTUALE)**



**Creditore Procedente**

**PRISMA SPV SRL**

**Debitore**

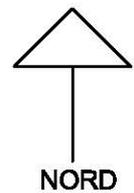
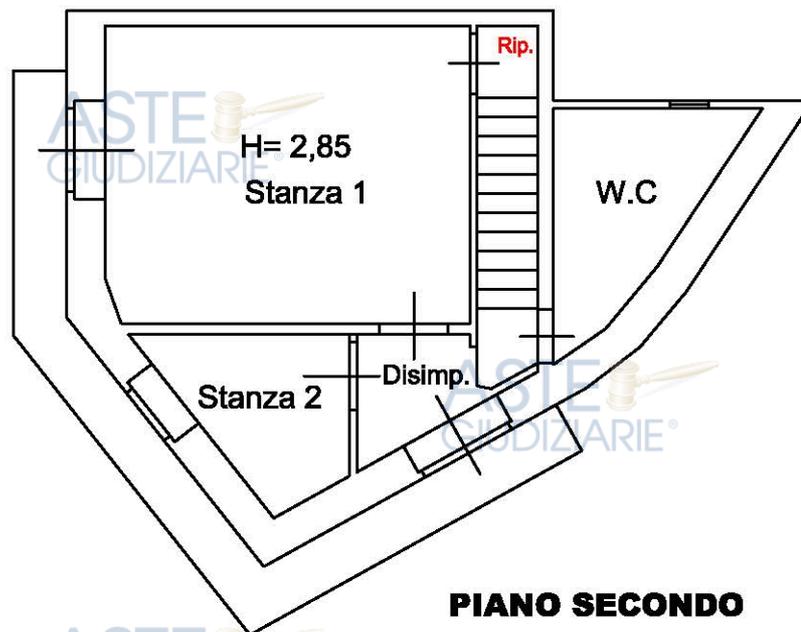
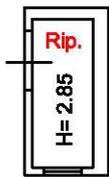


**Geom. Marino Giovanni**



**AMBIENTI:**

- STANZA 1
- STANZA 2
- DISIMPEGNO
- W.C.
- RIPOSTIGLIO



**PIANO SECONDO**

# TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA



sezione esecuzione immobiliare



Oggetto: Stima immobiliare nella procedura  
esecutiva N. 326/2023



Ubicazione Immobile :Via del Progresso,33



**Categoria A/4 (SUB 3)**

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA



Creditore Procedente  
PRISMA SPV SRL

Debitore



Geom. Marino Giovanni





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20240724-089011-66037 VALIDO FINO AL: 24/07/2034



## DATI GENERALI

### Destinazione d'uso

- Residenziale  
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93:

E1(1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo

### Oggetto dell'attestato

- Intero edificio  
 Unità immobiliare  
 Gruppo di unità immobiliari

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

- Nuova costruzione  
 Passaggio di proprietà  
 Locazione  
 Ristrutturazione importante  
 Riqualificazione energetica  
 Altro: Esec. Immobiliare - Tribunale di SR

### Dati identificativi

Regione : **Sicilia**  
 Comune : **Lentini (SR)**  
 Cod.Istat: **089011**  
 Indirizzo : **VIA DEL PROGRESSO n. 33**  
 CAP **96016**  
 Piano : **Secondo - Interno**  
 Coord. GIS : **Lat : 37.286389 ; Long : 15.000278**

Zona climatica : **C**  
 Anno di costruzione : **1964**  
 Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>) : **34,60**  
 Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>) : **0,00**  
 Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>) : **149,34**  
 Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>) : **0,00**

Comune catastale			LENTINI			Sezione			Foglio			91			Particella			7870		
Subalterni	da	3	a	da	a	da	a	da	a	da	a	da	a	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

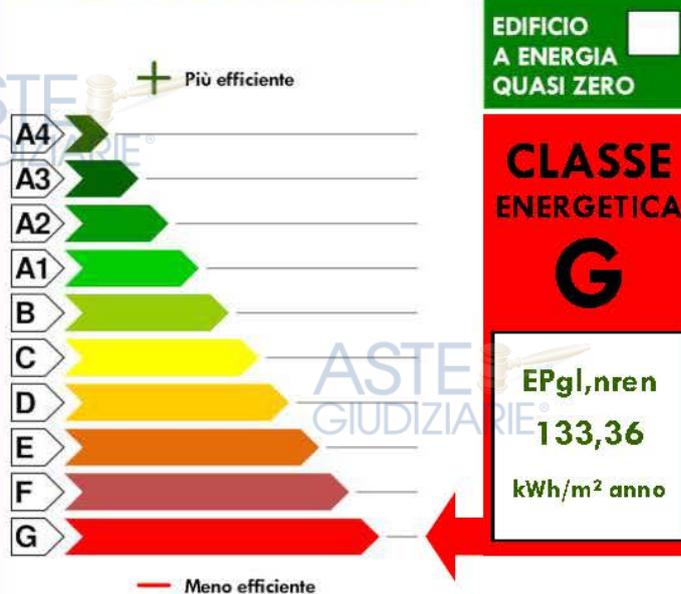
## PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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 (8,06)**

Se esistenti: **[Yellow arrow]**



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20240724-089011-66037 VALIDO FINO AL: 24/07/2034



## PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

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

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

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	138,00 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile $EP_{gl, nren}$ kWh/m <sup>2</sup> anno 133,36
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	438,00 Sm <sup>3</sup>	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		Indice della prestazione energetica rinnovabile $EP_{gl, ren}$ kWh/m <sup>2</sup> anno 1,88
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		Emissioni di CO <sub>2</sub> kg/m <sup>2</sup> anno 26,95
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro (specificare)		

## RACCOMANDAZIONI

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

### RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica Raggiungibile con l'intervento ( $EP_{gl, nren}$ kWh/m <sup>2</sup> anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN3	Sostituzione generatore per riscaldamento	NO	9,00	G (126,77)	<b>D</b> <b>12,53</b> (kWh/m <sup>2</sup> anno)
REN1	Isolamento strutture opache verticali verso l'esterno	NO	8,00	G (93,64)	
REN2	Sostituzione componenti finestrati	NO	8,00	G (121,41)	
REN1	Isolamento coperture esterne	NO	7,00	G (58,66)	



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20240724-089011-66037 VALIDO FINO AL: 24/07/2034



## ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

## ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V – Volume riscaldato	149,34	m <sup>3</sup>
S – Superficie disperdente	121,08	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V	0,811	
EP <sub>H,nd</sub>	92,03	kWh/m <sup>2</sup> anno
A <sub>sol,est</sub> /A <sub>sup utile</sub>	0,0600	-
γ <sub>IE</sub>	0,5300	W/m <sup>2</sup> K

## DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale	EP <sub>ren</sub>	EP <sub>nren</sub>
Climatizzazione invernale	SIMULATO IN QUANTO ASSENTE					0,68 $\eta_H$	1,88	133,36
Climatizzazione estiva								
Produzione acqua calda sanitaria								
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								





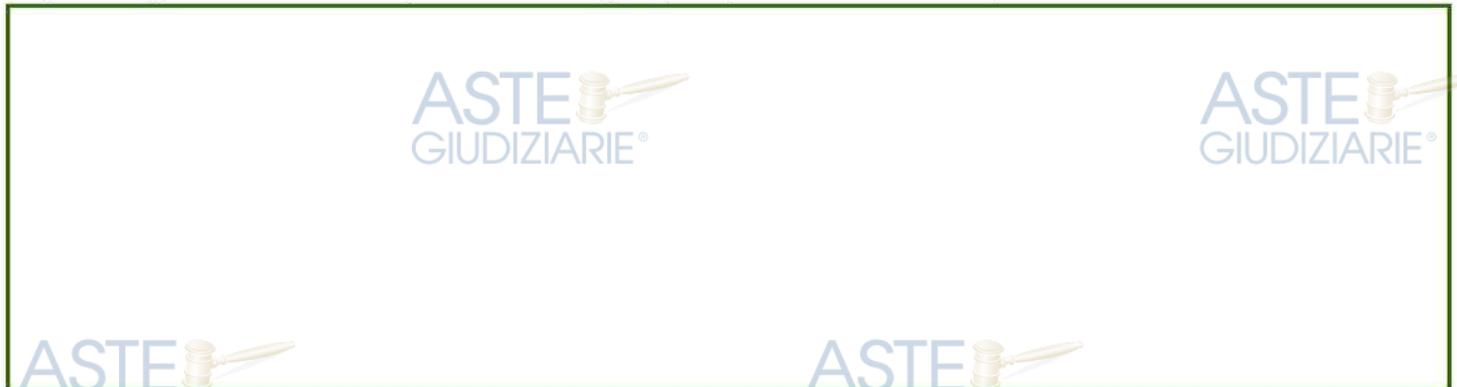
# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20240724-089011-66037 VALIDO FINO AL: 24/07/2034



## 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	GIOVANNI MARINO	
Indirizzo	VIA RAFFAELLO,23- 96100-SIRACUSA	
E-mail	giovanni.marino@geopec.it	
Telefono		
Titolo	GEOMETRA	
Ordine/iscrizione	COLLEGIO DEI GEOMETRI N. 1393	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale, DICHIARA di aver svolto con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore del sistema edificio impianto oggetto del presente attestato e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75.	
Informazioni aggiuntive	ISCRITTO ALL'ALBO DEI CERTIFICATORI AL N. 10850	

## SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

È 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: 24/07/2024

Firma e timbro del tecnico o firma digitale

Firmato digitalmente da

**GIOVANNI MARINO**



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20240724-089011-66037 VALIDO FINO AL: 24/07/2034



## LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

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

### PRIMA PAGINA

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

**Prestazione energetica globale (EPgl,nren):** fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

**Prestazione energetica del fabbricato:** indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:

 <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 quello oggetto dell'attestato.

### SECONDA PAGINA

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

**Raccomandazioni:** di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN 1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN 2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN 3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN 4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN 5	ALTRI IMPIANTI
REN 6	FONTE RINNOVABILI

### TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

# TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA



**sezione esecuzione immobiliare**



Oggetto: Stima immobiliare nella procedura

**esecutiva N. 326/2023**



Ubicazione Immobile: Via del Progresso,33



**Categoria A/4(SUB 3)**



**ATTESTAZIONE DI SPESE OCCORRENTI PER LA REGOLARIZZAZIONE  
COMUNALE**

**Creditore Procedente**  
PRISMA SPV SRL

**Debitore**

**Geom. Marino Giovanni**



SPESE OCCORRENTI PER LA REGOLARIZZAZIONE COMUNALE DIFFORMI  
AL PROGETTO APPROVATO e RICHIESTA DEL CERTIFICATO DI

ABITABILITA(ONERI COMUNALI E ONERI E ONERI PROFESSIONALI

A FORFAIT):

ASTE GIUDIZIARIE®  
4000 EURO

ASTE GIUDIZIARIE®

# TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

**ASTE GIUDIZIARIE**  **sezione esecuzione immobiliare**

Oggetto: Stima immobiliare nella procedura  
esecutiva N. 326/2023

**ASTE GIUDIZIARIE**  Ubicazione Immobile: Via del Progresso,33

**Categoria A/4(SUB 3)**

**ATTESTAZIONE DI SPESE OCCORRENTI PER LA REGOLARIZZAZIONE  
CATASTALE**

**Creditore Procedente**  
PRISMA SPV SRL

**Debitore**

**Geom. Marino Giovanni**

**ASTE GIUDIZIARIE** 

**ASTE GIUDIZIARIE** 

**ASTE GIUDIZIARIE** 

**ASTE GIUDIZIARIE** 



Competenze tecniche a forfait

euro 450



Tributi

euro 50



Totale complessivo

euro 500



ASTE GIUDIZIARIE

N. 1378

del Repertorio

N. 917

ASTE GIUDIZIARIE

della Raccolta

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

Registrato ad Augusta

Il 18/10/2007

L'anno duemilasette il giorno diciassette del mese di ottobre  
(17/10/2007)

N. 1194 Serie 1.T

Atti PUBBLICI

Esatto € 1045,00

a Siracusa nei locali della UniCredit Banca S.p.a in Viale  
Teracati n.102

Avanti a me dott. GIAMBATTISTA COLTRARO, Notaio in Augusta,

con studio in via Principe Umberto n.112, iscritto al Collegio

Notarile del Distretto di Siracusa,

Trascritta il 19/10/2007  
Cas. N. 253731  
€ 90,00 16,100

SONO PRESENTI I SIGNORI

da una parte:

[Redacted names]

con domicilio

codice fiscale

la quale

dichiara di essere regime di comunione legale dei beni

dall'altra:

[Redacted names]

il quale dichiara di

essere celibe.

Io notaio sono certo dell'identità personale dei componenti i  
quali convengono e stipulano quanto segue:

ART. 1 La signora [Redacted], con ogni garanzia di

legge, anche per i casi di evizione, turbative e molestie,

2

L'ASSISTENTE AMMINISTRATIVO DEL LEGALE  
(Dr. Giacomo Petta)



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

vende e trasferisce al signor \_\_\_\_\_, che accetta ed acquista la piena proprietà dell'unità immobiliare sita nel



Comune di Lentini, via Progresso ai n.ri 31 e 33, composta da piano terra, piani primo e secondo, di complessivi vani catastali cinque virgola cinque, confinante con detta via, con il cortile Madonnuzza, con il vicolo Bixio, con proprietà

\_\_\_\_\_

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Nel Catasto Fabbricati del comune di Lentini: \_\_\_\_\_

- foglio 91, particella 783, sub. 2, via Progresso n. 83 n.85, piano T-1, categ. A/5, cl. 2, vani 2,5, rendita catastale euro 45,19;

- foglio 91, particella 783, sub. 3, via Progresso n. 93, piano 2, categ. A/4, cl. 2, vani 3, rendita catastale euro 92,96.

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ART. 2 La vendita è consentita ed accettata con ogni accessione, accessorio, dipendenza, pertinenza, con tutti i diritti condominiali pro quota nelle parti comuni

dell'edificio tali per legge o per destinazione d'uso, servitù attiva e passiva esistente o nascente dalla legge, dalla

situazione dei luoghi, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto venduto in atto si trova e così come pervenuto alla

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

parte venditrice per atto di compravendita del 10/04/1989, ai rogiti del notaio Carmelo Leone, di Lentini, trascritto il

4/5/1989 al n.ri 7768/6200, da potere di Tirrò Salvatore e Tirrò Gaetano.

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIE

ART. 3 I componenti ai sensi dell'art. 36 comma 23 del D.L.

4/7/2006 n. 223 e successive modifiche, consapevoli delle  
conseguenze penali per le dichiarazioni false di cui  
all'articolo 76 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445, dichiarano:

- di non essersi avvalsi delle prestazioni di un mediatore  
immobiliare;

- che il prezzo della superiore vendita è stato di comune  
accordo tra loro, convenuto in complessivi euro 60.000,00

che vengono corrisposti alla parte venditrice mediante *olur*

*mezzi c/c con trasferibili, interbancari e  
[redacted] in oltre olur  
ine dell'imposta di euro 37.000 ed in oltre  
di euro 33.000, regolamento di F. 306.894.325.03  
e F. 306.894.326.02.*

*de jure esclusiva di cui sono i titolari d'inter  
esse e ve autorizzate a comprare e liberamente vendere.*

Al sensi dell'ultimo periodo del comma 497 dell'articolo unico  
della Legge 23/12/2005 n.266, su mia richiesta le parti  
dichiarano che il prezzo di cui sopra è l'effettivo  
corrispettivo pattuito.

ART. 4 La parte venditrice dichiara e garantisce che quanto  
venduto è di sua esclusiva proprietà e nella sua piena

4

ASSISTENTE LEGALE  
(Giacomo Pella)

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



disponibilità, franco e libero da pesi, oneri pregressi, diritti di terzi, imposte e tasse arretrate a qualsiasi titolo dovute, formalità ipotecarie comunque pregiudizievoli in alcun modo promesso o vincolato a favore di terzi e così lo trasferisce alla parte acquirente immettendola nel possesso e surrogandola in ogni diritto, azione o ragione a lei in precedenza spettante in virtù dei citati titoli di provenienza, i cui patti e condizioni qui si intendono integralmente richiamati anche se non materialmente trascritti.

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ART. 5 La parte venditrice rinunzia all'ipoteca legale ed autorizza la trascrizione del presente atto esonerando da ogni responsabilità al riguardo il Conservatore dei Registri Immobiliari di Siracusa.

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ART. 6 Ai sensi del T.U. sull'edilizia approvato con D.P.R. 6/6/2001 n.380 e dell'art. 40 della legge 28/2/1985 n. 47 e successive modifiche, la parte venditrice, consapevole delle conseguenze penali per le dichiarazioni false di cui all'articolo 76 del D.P.R. 28/12/2000 n.445, dichiara che i lavori di costruzione del fabbricato sono stati effettuati in data anteriore all'1 settembre 1967, giusta licenza edilizia n.296 del 17 settembre 1963, e che da tale data ad oggi non sono stati eseguiti altri lavori od opere soggetti a sanatoria o a provvedimenti autorizzativi o concessori.

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ART. 7 Le spese del presente atto relative e consequenziali

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

sono a carico della parte acquirente, la quale chiede che, in deroga all'art. 43 del D.P.R. 26/4/1986 n. 131 ed ai sensi del comma 497 dell'articolo unico del D.L. 23/12/2005 n. 266 la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastale sia costituita dal valore dell'unità immobiliare di Euro 15.960,00 determinato ai sensi dell'art.52 commi 4 e 5 del D.P.R. 26/4/1986 n.131 indipendentemente dal corrispettivo effettivamente pattuito all'art.3 del presente atto.

Al sensi della nota 2/bis dell'art.1 della tariffa allegata al T.U. n. 131/1986, così come sostituita dall'art.3 comma 131 della L. 28/12/1995 n. 549 la parte chiede le agevolazioni dell'imposta di registro al 3% ed ipotecaria e catastale in misura fissa, ed a tal fine:

- le parti dichiarano che l'immobile in oggetto costituisce porzione di fabbricato destinato ad abitazione non di lusso, secondo i criteri di cui al D.M. LL.PP. 2/8/1969;

La parte acquirente dichiara:

- di trasferire la residenza nel comune di Lentini entro diciotto mesi dalla data odierna;
- di non essere titolare esclusivo, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione, su altra casa di abitazione, ubicata nel Comune di Lentini;
- di non essere titolare, neppure per quote, anche in comunione su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso ed abitazione e nuda proprietà su

6

L'ASSISTENTE ADOLFO DELEGATE  
(Giuseppe Pella)



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

alla casa di abitazione acquistata con le agevolazioni di cui

al citato comma 131 nonchè di tutte le precedenti leggi

agevolative in materia di prima casa richiamate alla lettera

c. in detto comma 131.

La parte dichiara di essere a conoscenza delle conseguenze

dipendenti dalle dichiarazioni mendaci o dal ritrasferimento

nel quinquennio dalla data odierna, salve le previste

eccezioni.

Porhille: 1/1 del "60.000,00" ed adole "70.000,00 (rettenzione  
viale Maria Zingalesse) che porhille, ne parte esclude

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



Richiesto lo Notaio ricevo quest'atto da me letto, ai  
comparenti i quali lo approvano.

Quest'atto è scritto in parte a macchina da persona di mia  
fiducia e completato a mano da me notaio su su pagine e

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



quando fin qui di questa *realtà* di *due*



Foglio sottoscritto

alle ore *dieci e cinque*



*curatore* *pubb.*





ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE DI SIRACUSA

La presente copia fotostatica, composta di N. 4 (Sette) facciate è conforme all'originale esistente presso questo Archivio.

Si rilascia a richiesta di Martina Giovanni in carta libera per gli usi consentiti dalla legge.

Siracusa 18/03/2024

IL CAPO DELL'ARCHIVIO

L'ASSISTENTE ARCHIVIO DELEGATO

(Dr. Giacomo Penna)

BOLLETTA N. 528

DEL 11/03/2024

TOTALE € 36,00

Euro Trentasei/00



L'ASSISTENTE ARCHIVIO DELEGATO

(Dr. Giacomo Penna)

# TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

ASTE  
GIUDIZIARIE®

sezione esecuzione immobiliare

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Oggetto: Stima immobiliare nella procedura  
esecutiva N. 326/2023

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Ubicazione Immobile Via del Progresso,33

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Categoria A/4(SUB 3)**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**VERBALE DI SOPRALLUOGO**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Creditore Procedente  
PRISMA SPV SRL

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Debitore

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Geom. Marino Giovanni

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

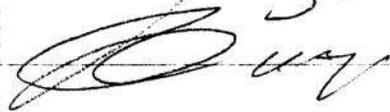
Lentini (SR) 17/04/2024

Il presente Geom. Marino Giovanni  
nella qualità di C.T.U. nell'Esecuzio-  
ne Immobiliare (Procedura Esecutiva  
n. 326/2023), e per adempire alla  
procedura di cui sopra, mi sono recato  
in accordo con l'Avvocato Luca  
Bianchi nella qualità di Custode)  
in Via del Progresso, 33 - Lentini (SR),  
giunto sul luogo, Trovo la presenza  
dell'Avvocato Luca Bianchi.

Si è individuato l'immobile pignore-  
to e, stante l'assenza del debitore  
esecutato, si è proceduto a chiuere  
un ferreo del luogo per toglie-  
re il lucchetto che chiudeva la  
porta d'ingresso.

A seguito dell'intervento del ferreo  
si è riusciti ad accedere all'immobi-  
le che si presentava libero da cose.  
Il presente ha effettuato un primo  
sopralluogo ed ha rinviato l'accesso  
per effettuare i rilievi fotografici,  
planimetrici, altimetrici ecc...  
col oltre date da determinarsi.

Successivamente è stato chiuso  
le porte d'ingresso tramite un  
lucchetto, fornito dal Jobbio  
Letto, confermato e sottoscritto in  
olote e luogo di cui sopra  
IL C.T.U. Giovanni Rozino



Lentini (SR) 04/05/2024

Il presente Geom. Marino Giovanni  
nella qualità di C.T.U. nell'Esecu-  
zione Immobiliare (Procedura Esecu-  
tiva n. 326/2023), per adempire al  
mandato conferitomi, mi sono recato  
in Via del Provaso, 33 - Lentini (SR),  
giunto sul luogo alle ore 10,15, ho  
iniziato le operazioni peritali.  
Vengono eseguiti accertamenti,  
fotografie, misurazioni ed ogni  
altra utile opera al fine di adempie-  
re al mandato conferitomi dall'au-  
torità giudiziaria.

Alle ore 13,20 vengono chiuse le ope-  
razioni peritali.

IL C.T.U. Giovanni Rozino

# TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA



sezione esecuzione immobiliare



Oggetto: Stima immobiliare nella procedura

esecutiva N. 326/2023



Ubicazione Immobile Via del Progresso,33



**Categoria A/4(Sub 3)**

**ATTESTAZIONE DI VINCOLI DI QUALUNQUE NATURA (es. storico, artistico, paesagistico, culturale ecc.....)-**



**Immobile ricadente in zona " A1-2",zona di interesse storico(vedasi allegato)**

Creditore Procedente

PRISMA SPV SRL

Debitore



Geom. Marino Giovanni





# COMUNE DI LENTINI

(PROVINCIA DI SIRACUSA)

“Ufficio Tecnico Comunale -4° SETTORE Urbanistica -S.U.E.- S.U.A.P.”

## CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

### IL COORDINATORE DEL 4° SETTORE

VISTA l'istanza prot. n. 07164 del 26-03-2024, presentata dal geom. Marino Giovanni nella qualità di esperto stimatore nominato dal Tribunale di Siracusa;

VISTI i pagamenti dei diritti di segreteria versati ai sensi della Determina Sindacale n. 26/2012;

VISTO l'art.30 del DPR n. 380/2001 recepito con Legge Regionale n. 16/2016;

VISTA la Legge n.127 del 15/05/1997 e successiva Legge Regionale n.23 del 07/09/1998;

VISTI gli strumenti urbanistici vigenti;

### CERTIFICA

-che l'area di sedime del fabbricato ubicato nel centro urbano di Lentini, in via Del Progresso n.83-85, riportato in Catasto al foglio di mappa n. 91, particella n. 7870;

### RICADE

-in “Zona “A1-2”, zona di interesse storico, del vigente P.R.G. approvato con D.A. n.1267/89 del 07/10/1989, che presenta una morfologia urbana di particolare pregio ambientale.

In tale zona l'attività edilizia è soggetta alle prescrizioni dell'art.33 delle N.T.A., che si allegano in copia;

### REGIME VINCOLISTICO

-L'area oggetto del presente certificato è soggetta a vincolo urbanistico centro Storico, di P.R.G.;

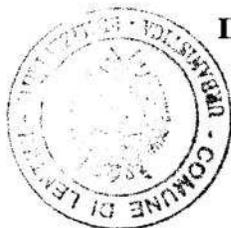
*Il presente Certificato, non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi, ha validità un anno a partire dalla data di emissione sempre che in tale lasso di tempo non siano intervenute modifiche agli strumenti urbanistici dell'Ente, si rilascia in carta legale per gli usi dove la legge prescrive il bollo;*

Lentini, li 28-03-2024

Il Responsabile del Servizio  
(geom. A. Sabatelli)

IL COORDINATORE DEL 4° SETTORE

(arch. S. D'Anna)



**Art. 31 - Generalità e classificazione delle Zone "A".**

Per tali zone è in corso di elaborazione un piano particolareggiato redatto secondo la precedente normativa di P.R.G.

In assenza di detto piano particolareggiato, ovvero fino all'approvazione dello stesso ed altresì in caso di successiva revisione, l'edificazione nelle zone "A" si svolgerà secondo le norme che seguono.

**1 - Generalità:**

Alla zona "A" si applicano tutte le norme generali di cui ai titoli precedenti delle presenti norme.

**2 - Classificazione delle Zone "A":**

- Le zone classificate "A" ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1444/1968, delimitate nelle tavole del P.R.G. sono le seguenti:

- A0** - Nucleo centrale urbano interessato da edifici di particolare interesse storico artistico ed architettonico;
- A1** - Zone di interesse storico, che presentano una morfologia urbana di particolare pregio Ambientale, ed uno stato di degrado Urbanistico Edilizio;
- A2** - Zone di interesse storico di recente formazione.

**Art. 32 - Nucleo centrale urbano, ZONA "A0".**

**1** - In questa zona la ristrutturazione edilizia deve essere preceduta dalla ristrutturazione urbana attraverso l'adozione di un piano particolareggiato esteso all'intera sottozona, con il quale tra l'altro si dovrà approntare un elenco con relativa classificazione degli edifici stessi per la loro importanza in funzione dell'interesse storico, ambientale ed architettonico e per i quali si applicano le seguenti categorie di intervento:

- a) negli edifici di carattere monumentale saranno consentiti solo interventi di restauro e modifiche interne secondarie necessarie per migliorare le condizioni igieniche e l'installazione di impianti di servizio;
- b) negli edifici di pregio architettonico e storico-ambientale sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria che non comportino modifiche od alterazioni al carattere unitario dell'edificio;
- c) negli edifici con facciate che hanno mantenuto prevalenti caratteri originari dovrà essere salvaguardato l'aspetto unitario, uniformando i tipi architettonici del nuovo intervento a quelli preesistenti.

Gli interventi negli edifici suddetti saranno autorizzati previo sopralluogo della Commissione Edilizia ed il parere favorevole dovrà essere espresso dalla maggioranza qualificata dei 2/3 dei suoi componenti.

Per gli edifici di nessun pregio artistico sono ammessi interventi con singola licenza.

Gli interventi consentiti sono:

- ristrutturazione;
- trasformazione e risanamento;
- demolizione e ricostruzione.

Nel caso di demolizione e ricostruzione la densità fondiaria non potrà superare 5/mc./mq.; l'altezza massima non dovrà superare quella degli indici di carattere ambientale circostanti e comunque metri 10.

**Art. 33 - Zone di interesse storico che presentano una morfologia urbana di particolare pregio ambientale. ZONA "A1".**

1- La zona "A1" comprende i fabbricati del centro urbano anteriori alle distruzioni della guerra 1940/45 e le zone che, anche se parzialmente ricostruite, conservano complessivamente la struttura anteguerra.

2- Gli interventi nella zona "A1" hanno come scopo:

- mantenere la popolazione attuale;
- mantenere la struttura urbanistico-sociale del quartiere;
- progettare il restauro conservativo degli edifici esistenti ed il risanamento igienico edilizio delle residenze;
- prevedere il reperimento di aree per attrezzature di quartiere;

3- Per gli edifici indicati nelle tavole di P.R.G. per il loro particolare pregio ambientale, artistico ed architettonico valgono tutte le prescrizioni previste all'Art. 32.

4- Per queste zone è obbligatoria la redazione del Piano Regolatore Particolareggiato e/o piani di recupero limitate anche a singoli isolati o quartieri unitari.

Il Piano Regolatore Particolareggiato esteso all'intera zona individuerà le aree da attuare mediante progetti comunali o concessioni singole, stabilirà ove sia il caso i limiti dei comparti.

Gli interventi edilizi ammessi sono:

- ordinaria manutenzione;
- straordinaria manutenzione;
- restauro conservativo;
- risanamento igienico ed edilizio;
- ristrutturazione edilizia;
- demolizione e ricostruzione per gli edifici di nessun pregio artistico e comunque costruiti dopo il 1945.

La densità edilizia fondiaria non dovrà superare 1 mc./mq. 5 per la demolizione e ricostruzione.

L'altezza massima non dovrà essere superiore agli edifici di pregio ambientale circostanti e comunque non superiori a metri 10,00.

5- In assenza degli strumenti urbanistici attuativi di cui al precedente comma, sono consentiti solo lavori di ordinaria manutenzione e solamente in caso di urgenza per pubblica necessità anche di straordinaria manutenzione.

In assenza degli strumenti attuativi di cui al precedente comma sono consentiti lavori di risanamento igienico ed edilizio e di ristrutturazione edilizia per i fabbricati costruiti dopo il 1945.

**Art. 34 - Zone storiche di recente formazione, ZONA "A2".**

1- La zona "A2" comprende le parti dell'area urbana quasi integralmente ricostruite dopo il 1945.

2- In queste zone sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- ordinaria manutenzione;
- straordinaria manutenzione;
- ristrutturazione edilizia;
- demolizione e ricostruzione di fabbricati interamente ricostruiti dopo il 1945.

3- Nel caso di demolizioni e ricostruzioni la densità edilizia massima non potrà superare quella preesistente e comunque 5 mc./mq. L'altezza massima non potrà superare quella degli edifici di pregio ambientale circostante e comunque non superiore a metri 10,00.

# TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA



**sezione esecuzione immobiliare**



Oggetto: Stima immobiliare nella procedura

**esecutiva N. 326/2023**



Ubicazione Immobile :Via del Progresso,33



**Categoria A/4(SUB 3)**

**VISURA CATASTALE STORICA**



**Creditore Procedente**

**PRISMA SPV SRL**



**Debitore**

**Geom. Marino Giovanni**



Catasto fabbricati  
**Visura storica per immobile**

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/03/2024



**Immobile di catasto fabbricati**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 08/03/2024

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

Foglio 91 Particella 7870 Subalterno 3

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di LENTINI (E532) (SR)

Foglio 91 Particella 7870

**Classamento:**

Rendita: Euro 92,96

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

Foglio 91 Particella 7870 Subalterno 3

**Indirizzo:** VIA PROGRESSO n. 33 Piano 2

**Dati di superficie:** Totale: 50 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte<sup>b)</sup>: 47 m<sup>2</sup>

> **Intestati catastali**

> 1. **Proprietà**

nato a. 1957/06/08

Diritto di: Proprietà per 1/1

> **Dati identificativi**

 **dall'impianto al 30/12/2008**

**Immobile predecessore**

Comune di LENTINI (E532) (SR)

Foglio 91 Particella 783 Subalterno 3

Impianto meccanografico del 30/06/1987

 **dal 30/12/2008**

**Immobile attuale**

Comune di LENTINI (E532) (SR)

Foglio 91 Particella 7870 Subalterno 3

VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 30/12/2008 Pratica n. SR0271635 in atti dal 30/12/2008 (n. 20208.1/2008)

Annotazioni: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 91 pla 783 sub 3 per allineamento mappe

> **Indirizzo**

 **dall'impianto al 30/12/2008**

**Immobile predecessore**

Comune di **LENTINI (E532) (SR)**  
Foglio **91** Particella **783** Subalterno **3**  
VIA PROGRESSO n. 33 Piano 2  
Partita: **1672**

 **dal 30/12/2008**

**Immobile attuale**

Comune di **LENTINI (E532) (SR)**  
Foglio **91** Particella **7870** Subalterno **3**  
VIA PROGRESSO n. 33 Piano 2

Impianto meccanografico del 30/06/1987

VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 30/12/2008 Pratica n. SR0271635 in atti dal 30/12/2008 (n. 20208.1/2008)

Annotazioni: costituita dalla soppressione della particella ceu sez. fgl 91 pla 783 sub 3 per allineamento mappe

> **Dati di classamento**

 **dall'impianto al 01/01/1992**

**Immobile predecessore**

Comune di **LENTINI (E532) (SR)**  
Foglio **91** Particella **783** Subalterno **3**  
Rendita: **Lire 672**  
Categoria **A/4<sup>e</sup>**, Classe **3**, Consistenza **3,0 vani**  
Partita: **1672**

 **dal 01/01/1992 al 13/08/2002**

**Immobile predecessore**

Comune di **LENTINI (E532) (SR)**  
Foglio **91** Particella **783** Subalterno **3**  
Rendita: **Euro 170,43**  
Rendita: **Lire 330.000**  
Categoria **A/4<sup>e</sup>**, Classe **3**, Consistenza **3,0 vani**  
Partita: **1672**

 **dal 13/08/2002 al 30/12/2008**

**Immobile predecessore**

Comune di **LENTINI (E532) (SR)**  
Foglio **91** Particella **783** Subalterno **3**  
Rendita: **Euro 92,96**  
Categoria **A/4<sup>e</sup>**, Classe **3**, Consistenza **3,0 vani**  
Partita: **1672**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Variazione del quadro tariffario del 13/08/2002



**Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di LENTINI (E532)(SR) Foglio 91 Particella 7870 Sub. 3**

  
dal 30/12/2008  
Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 5)

  
5. Atto del 17/10/2007 Pubblico ufficiale COLTRARO GIAMBATTISTA Sede AUGUSTA (SR) Repertorio n. 1378 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 16100.1/2007 Reparto PI di SIRACUSA in atti dal 24/10/2007

**Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale**

LENTINI (E532) (SR)  
Foglio 91 Particella 783 Subalterno 3

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

- a) A/4: Abitazioni di tipo popolare
- b) 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
- c) A/4: Abitazioni di tipo popolare

# TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA



**sezione esecuzione immobiliare**



Oggetto: Stima immobiliare nella procedura

**esecutiva N. 326/2023**



Ubicazione Immobile: Via del Progresso,33



**Categoria A/4(SUB 3)**

**VISURA IPOTECARIA**



Creditore Procedente

PRISMA SPV SRL



Debitore



Geom. Marino Giovanni



**Ispezione tematica**

n. T1 234330 del 08/03/2024

Inizio ispezione 08/03/2024 15:23:09

Richiedente MRNGNN

Tassa versata € 3,60

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 24865

Registro particolare n. 19258

Presentazione n. 1 del 29/12/2023

**Sezione A - Generalità****Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 05/12/2023

Autorità emittente TRIBUNALE

Sede SIRACUSA (SR)

Numero di repertorio 4960/2023

Codice fiscale 800 034 70897

**Dati relativi alla convenzione**

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI FIGNORAMENTO IMMOBILI

Voltura catastale automatica NO

**Altri dati**

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Richiedente STUDIO LEGALE BENNATI

Indirizzo VIA O. SCAMMACCA 99-CATANIA

**Dati riepilogativi**

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

**Sezione B - Immobili**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune ES32 - LENTINI (SR)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbanistica - Foglio 91

Natura A5 - ABITAZIONE DI TIPO

ULTRAPOPOLARE

Indirizzo VIA PROGRESSO 8 3-8 5

Piano T-1

Particella 78 70

Subalterno 2

Consistenza -

N. civico -

Immobile n. 2

Comune ES32 - LENTINI (SR)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbanistica - Foglio 91

Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO

Particella 78 70

Subalterno 3

**Ispezione tematica**

n. T1 234330 del 08/03/2024

Inizio ispezione 08/03/2024 15:23:09

Richiedente MRNGNN

Tassa versata € 3,60

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 24865

Registro particolare n. 19258

Presentazione n. 1 del 29/12/2023

Indirizzo POPOLARE  
Piazza VIA PROGRESSO 33  
2

Consistenza -

N. civico -

**Sezione C - Soggetti****A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE  
Denominazione o ragione sociale PRISMA SPV SRL  
Sede ROMA (RM)  
Codice fiscale 09028250263  
Relativamente all'unità immobiliare n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

**Contro**

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO  
Cognome . Nome .  
Nome M Codice fiscale .  
Relativamente all'unità immobiliare n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

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