David Bono

Valutatore Immobiliare

TRIBUNALE DI SIRACUSA

-CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI-

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Oggetto: Procedura N° 330/2013 R.G. Es. Imm.

G.E.I Dott.ssa Concita CULTRERA

C.T.U. Dott. Agr. David Bono



96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Tel. Mobile 320.1560556– Fax (0931) 573918

Firmato Da: BONO DAVID Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6e8e855976860f82

L' Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott.ssa Concita CULTRERA, con notificata allo scrivente in data 02.05.2025, nominava il Sottoscritto Dott. Agr. David Bono, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Prov. di Siracusa al n.373, C.T.U., esperto estimatore per la valutazione dei beni pignorati nella procedura esecutiva.

Accettato l'incarico con il giuramento di rito, il Sottoscritto ha provveduto ad espletare il mandato riportato nelle sottostanti righe nel quale 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: all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

-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 pla-

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Tel. Mobile 320.1560556– Fax (0931) 573918

Firmato Da: BONO DAVID Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6e8e855976860f82

nimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;

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

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

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Tel. Mobile 320.1560556– Fax (0931) 573918

Firmato Da: BONO DAVID Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6e8e855976860f82

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: 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; iscrizioni di ipoteche;

trascrizioni di pignoramenti;

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

ii. quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Tel. Mobile 320.1560556– Fax (0931) 573918

Firmato Da: BONO DAVID Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6e8e855976860f82

trasferimento ex art. 586 c.p.c.:

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

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Tel. Mobile 320.1560556– Fax (0931) 573918

Firmato Da: BONO DAVID Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6e8e855976860f82

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

VII l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a) del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili, ovvero nel caso in cui il rilascio dell'attestazione risulti



eccessivamente oneroso (con un costo di oltre euro 500,00) e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d.lgs. 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del d. lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risul-

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Tel. Mobile 320.1560556– Fax (0931) 573918

Firmato Da: BONO DAVID Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6e8e855976860f82

tano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

VIII la valutazione dei beni, indicando distintamente:

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

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Tel. Mobile 320.1560556– Fax (0931) 573918

Firmato Da: BONO DAVID Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6e8e855976860f82

- 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;

X 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;

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

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;

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Tel. Mobile 320.1560556– Fax (0931) 573918

Firmato Da: BONO DAVID Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6e8e855976860f82

- visure catastali storiche;

DEPOSITI la perizia con modalità telematica ai sensi dell'art.16bis del d.l. 179/2012 almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per i provvedimenti di autorizzazione alla vendita; provveda l'esperto a depositare una doppia versione della relazione, omettendo nella seconda - mediante l'inserimento della dicitura omissis - le generalità del debitore e dei soggetti terzi eventualmente menzionati, quali, a titolo esemplificativo, proprietari di immobili confinanti, conduttori e terzi titolari di diritti sui beni pignorati; provveda l'esperto ad effettuare l'invio della busta telematica specificando il valore di stima, al fine di garantire la corretta implementazione del fascicolo telematico; invii in file separato, opportunamente denominato, l'istanza di liquidazione di spese e compensi;



INVII, contestualmente al deposito della perizia e almeno trenta giorni prima dell'udienza, copia della medesima ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti e al debitore (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento) invitandoli a fargli pervenire, entro quindici giorni prima dell'udienza, eventuali note; in quest'ultimo caso, l'esperto comparirà all'udienza per rendere i necessari chiarimenti; alleghi in ogni caso all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii;

RIFERISCA tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in caso di difficoltà di accesso, dando prova di aver inviato comunicazione al debitore e, nel caso di esito negativo o di irreperibilità, allegando altresì un certificato attestante la residenza di quest'ultimo;

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Tel. Mobile 320.1560556– Fax (0931) 573918

Firmato Da: BONO DAVID Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6e8e855976860f82

RIFERISCA inoltre tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in ogni caso di difficoltà – da motivarsi specificamente – di portare a termine le operazioni nel termine assegnato; in caso di ritardo o diniego nel rilascio di documenti da parte della pubblica amministrazione, alleghi prova di aver presentato la relativa richiesta e l'eventuale riscontro.

****



96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Tel. Mobile 320.1560556– Fax (0931) 573918

Firmato Da: BONO DAVID Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6e8e855976860f82

Accettato l'incarico con il giuramento di rito, acquisite tutte le informazioni preliminari dal fascicolo telematico, il Sottoscritto congiuntamente al Custode giudiziario nominato, concordava l'accesso peritale per la data del 30 Maggio 2025 ore 17.00.

Alla suddetta data alla continua presenza dell'Esecutato e del Custode Giudiziario, lo scrivente effettuava i rilievi tecnici necessari all'espletamento del Mandato, consistiti in:

Presa visione dei luoghi;

Rilievo Fotografico;

Rilievo metrico ed acquisizione dati in separati fogli.

Le operazioni peritali concluse alle ore 17.15 come da verbale di sopralluogo **allegato 1** alla presente.



96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Tel. Mobile 320.1560556– Fax (0931) 573918

Firmato Da: BONO DAVID Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6e8e855976860f82

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

Risposte al quesito I (individuazione dei beni pignorati)

I beni oggetto della presente procedura risultano censiti presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa nel **Comune di Rosolini** così come meglio specificati nella sottostante tabella:

Catasto	Comune	Foglio	P.lla	Subalterno	Categoria	Consistenza
F	Rosolini	31	3275	**	A/3	7 VANI

*Vedasi Visure **allegato 2**

Pertanto il compendio di cui alla presente relazione consta di:

- ✓ **Una unità immobiliare abitativa di vani 7 ubicata al civico 15 (ex 22) di Via Trapani in Rosolini;**

I confini del cespite di cui al F Foglio di Mappa 31 p.lla 3275 categoria Catastale A/3 classe 2 – vani 7 del Comune Rosolini sono i seguenti:

La particella di che causa confina a Nord con la Strada Via Trapani dalla quale si accede all'immobile, a Sud con le particelle 3316 e 3360, a Ovest con la p.lla 3274 e ad Est con la p.lla 482 (vedasi E.D.M. **allegato 3**).

****

Risposta al quesito II - accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

Dall'accurata disamina dei documenti depositati negli atti (atto di pignoramento e risultanze catastali), seppur vi sia piena corrispondenza, il C.T.U., si reputa doveroso evidenziare la non corrispondenza del numero civico. Infatti l'u.i. *de quo* risulta ubicata al civico 15 (ex civico 22 di via Trapani).

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Tel. Mobile 320.1560556– Fax (0931) 573918

Firmato Da: BONO DAVID Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6e8e855976860f82

Risposte al quesito III

Trattandosi di una singola unità immobiliare abitativa, la stessa è alienabile in modo indipendente in un unico lotto di vendita di seguito descritto:

Lotto Unico: consta di una unità immobiliari abitativa di vani catastali 7, realizzata in tre elevazioni fuori terra: piano terra, piano primo e piano secondo ubicata al civico 15 ex civico 22 di via Trapani in Rosolini e censita in Catasto Fabbricati del Comune di Rosolini al F.M. 31 p.lla 3275 ex mappale 522.

****



96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Tel. Mobile 320.1560556– Fax (0931) 573918

Firmato Da: BONO DAVID Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6e8e855976860f82

Relazione tecnica di stima

Lotto I di vendita

Risposte al quesito I

L'unità immobiliare di che trattasi risulta censita presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa nel Comune di Rosolini al **Foglio di Mappa 31 p.lla 3275 categoria Catastale A/3 classe 2 – vani 7** così come riportato nella sottostante tabella:

Catasto	Comune	Foglio	P.lla	Subalterno	Categoria	Consistenza
F	Rosolini	31	3275	**	A/3	7 VANI

Il lotto di vendita di cui alla superiore tabella (foto satellitare **allegato 4**, E.D.M. ed E.D.M. catastale in **allegato 3**), consta di un immobile ad uso abitativo realizzato su tre piani fuori terra (Piano terra, piano primo e piano terrazzato) ricadente all'interno del Foglio di Mappa 31 del Comune di Rosolini (SR), censito alla particella 3275 ed ubicato in Via Trapani 15.

I confini sono quelli indicati nelle superiori righe e nell' E.D.M. Catastale e presenta le seguenti coordinate **GPS: 36° 49' 25,62'' Lat. N – 14° 57' 30,93'' E.**

Confini: La particella di che causa confina a Nord con la Strada Via Trapani dalla quale si accede all'immobile, a Sud con le particelle 3316 e 3360, a Ovest con la p.lla 3274 e ad Est con la p.lla 482.

****

Risposte al quesito II Descrizione complessiva e sintetica dei beni

L'abitazione di categoria catastale A/3; classe 4 di vani 7, è stata realizzata su tre piani fuori terra e presenta la seguente distribuzione degli spazi interni:

Al piano terra si intercetta un piccolo locale ingresso di circa **m² 7,80** (foto 1),

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Tel. Mobile 320.1560556– Fax (0931) 573918

Firmato Da: BONO DAVID Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6e8e855976860f82

comunicante sia con il vano cucina di circa **m² 17,00** (foto 2) che con un piccolo ripostiglio di **m² 5,70**; la superficie netta al piano terra si attesta pari a **m² 47,30 circa.**

Dallo stesso ingresso si intercetta un disimpegno (foto 3) che permette di accedere al servizio WC di circa **m² 7,80** (foto 4) ed alla rampa di scale che conduce ai piani superiori; l'altezza dell'interpiano si attesta pari a m 3,42.

Al piano primo, per il tramite di una porta in legno si intercetta una cameretta di circa **7,80** (foto 5) comunicante, per il tramite di un'apertura a porta, con la camera da letto di circa **m² 17,00** (foto 6) che a sua volta è comunicante con un disimpegno di circa **m² 7,00** (foto 7) che conduce al servizio WC di circa **m² 4,30** (foto 8); entrambe le camere presentano aperture con affaccio sul balcone che occupa una superficie di circa **m² 8,30.** L' altezza dell'interpiano si attesta pari a m 3,12.

Sempre dal vano scala che occupa una superficie di circa **m² 9,00** si accede al piano secondo dell'unità immobiliare ove si intercetta un disimpegno di circa **m² 2,40** che permette l'accesso ad un piccolo locale ripostiglio di circa **m² 4,10** (foto 9), un locale sgombero di circa **m² 16,37** (foto 10) ed al terrazzo di circa **m² 15,00** che al momento del sopralluogo presentava una copertura in pannelli isopan sorretti da struttura metallica tubulare (foto 11). Dal terrazzo, per il tramite di una porta in metallo si accede ad un ulteriore ripostiglio di **m² 3,50** che modifica il prospetto su via Trapani (foto 12).

L'altezza dell'interpiano del piano secondo si attesta pari a m 2,66.

Al momento del sopralluogo l'u.i. si presentava finita in ogni sua parte ed accesso-

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Tel. Mobile 320.1560556– Fax (0931) 573918

Firmato Da: BONO DAVID Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6e8e855976860f82

rio, le pareti perimetrali risultavano finite con intonaco a tre mani ultimato con intonaco civile e finito con idropittura, la pavimentazione è data da piastrelle tradizionali in monocottura. e l'impianto elettrico è della tipologia sotto traccia.

I servizi wc risultano muniti di rubinetteria e blocchi sanitari, i serramenti interni (porta bagno) sono in legno e gli infissi sono in alluminio "profilo N40" con avvolgibili in plastica.

Strutturalmente l'immobile è realizzato in muratura con orizzontali in blocchi di tufo e solaio con getto di calcestruzzo, risulta munito di Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n° 250 del 24.11.1960 (**allegato 5**) e Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n° 3 per Sopraelevazione del 08.01.1962 (**allegato 6**).

Si segnala che per l'immobile *de quo* è stata rilasciata l'Autorizzazione di Agibilità (**allegato 6bis**).

Relativamente allo stato manutentivo/conservativo si evidenziano la presenza di ammaloramenti dell'intonaco nel servizio WC, nelle pareti del vano scala.

Per la suddetta unità immobiliare risulta depositata in Catasto la planimetria (**allegato 7**), mentre nell'**allegato 8** è stata redatta la bozza dello stato di fatto raffrontata con quella di progetto.

Il bene di cui alle superiori righe NON rientra nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata.

L'impronta lorda (superficie coperta) del fabbricato si attesta a m 49,00 circa.

Calcolo della Superficie Commerciale

Ai sensi del D.P.R. 138/1998 ed indicazioni O.M.I., nella sottostante tabella è stata riportata la Superficie commerciale:

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Tel. Mobile 320.1560556– Fax (0931) 573918

Firmato Da: BONO DAVID Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6e8e855976860f82

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILI

Indicazioni OMI e D.P.R. 138/98

Tipo Immobile:	Abitazioni residenziali (da A/1 a A/6)
Superficie:	Complessiva / Singoli Vani
Metri quadri:	98

Pertinenze Esclusive (2)

Pertinenza	Superficie	Comunicante
Terrazza	15	☑
Balcone	8	si

Totale Pertinenze Mq: 23

Aggiungi pertinenza

Superficie commerciale calcolata: 105 Mq

SVILUPPO del CALCOLO

Superficie	Totale	Commerciale
Vani principali e accessori diretti:	98 Mq	98 Mq
Pertinenze di ornamento:	23 Mq	6,9 Mq
Totale immobile:	121 Mq	105 Mq

La superficie commerciale dell'immobile si attesta pari a m² 105,00

****

Risposte al quesito III Stato di possesso dei beni

La proprietà del cespite di cui al presente lotto di vendita, da ispezione ipotecaria risulta in ditta ai soggetti sottoelencati:

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Tel. Mobile 320.1560556– Fax (0931) 573918

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare si presentava libera da contratti di locazione e risultava occupata dall'esecutato.

****

Risposte al quesito IV Formalità, vincoli e oneri a carico dell'acquirente

Per il bene di cui alle superiori righe gli oneri che saranno a carico dell'acquirente riguardano il profilo edilizio-urbanistico dell'immobile, ovvero il ripristino allo stato assentito delle opere non regolarizzabili.

****

Risposte al quesito V Formalità, vincoli e oneri che non resteranno a carico dell'acquirente

i Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

i vincoli che resteranno:

- Sussistono domande giudiziali che sono state riportate nelle sottostanti righe:
- Non sussistono cessioni di cubatura e/o atti di asservimento urbanistici
- Non sussistono pesi e limitazioni d'uso

ii vincoli e oneri giuridici che verranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c

iscrizioni di ipoteche:

La p.lla oggetto dell'esecuzione e del presente lotto di vendita risulta gravata dalle seguenti formalità di iscrizione e trascrizioni pregiudizievoli:

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Tel. Mobile 320.1560556– Fax (0931) 573918

Firmato Da: BONO DAVID Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6e8e85597686 0f82

- IPOTECA VOLONTARIA N. 13869/4935 del 16/05/2006 derivante da contratto di mutuo a rogito Notaio Leanza Marcello sede Avola (Sr) rep. n. 9493/1213 del 09/05/2006 - Capitale di euro 47.000,00 **-** durata anni 20 anni - Ipoteca di euro 94.000,00 A favore: Banco di Sicilia Società Per Azioni sede Pa-

- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N. 11617/8983 del 26/07/2013 Tribunale di Siracusa sede Siracusa (Sr), rep. n. 1847 del 03/07/2013 A favore:

- DOMANDA GIUDIZIALE N. 8392/6190 del 13/06/2017 derivante da divisione giudiziale, Tribunale di Siracusa rep. n. 4936 del 21/04/2016 A

- DOMANDA GIUDIZIALE N. 6751/5431 del 19/04/2021 Tribunale Siracusa sede Siracusa (Sr), rep. n. 9516 del 22/07/2015 A favore: Findomestic

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Tel. Mobile 320.1560556– Fax (0931) 573918

Firmato Da: BONO DAVID Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6e8e855976860f82

quadro b";

- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N.747/602 del 10/01/2024 Unep c/o Il

Tribunale di Siracusa, rep. n. 4984 del 20/12/2023 A favore: Ticino SPV

sull'immobile in oggetto.

Si precisa che l'immobile sopra censito al foglio 31 particella 3275 è stato originato dalla soppressione della particella 522 del foglio 31 per variazione da bonifica identificativo del 26/06/2013, la particella 522 del foglio 31 è stata generata dalla soppressione dell'immobile censito al foglion31 particella 834 per variazione da bonifica identificativo del 17/05/2005.

****

Provenienza del Bene:

L' unità immobiliare del presente lotto di vendita (ex particella 522 del foglio 31) è

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Tel. Mobile 320.1560556– Fax (0931) 573918

Firmato Da: BONO DAVID Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6e8e855976860f82

Risposte al quesito VI regolarità urbanistica

Sotto il profilo edilizio – urbanistico, l'unità immobiliare di cui alle superiori righe è stata realizzata in forza al Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n° 250 del 24.11.1960 (**allegato 5**) e Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n° 3 per Soprae-levazione del 08.01.1962 (**allegato 6**); pertanto trattasi di immobile costruito in data antecedente al 1° Settembre 1967.

****

Risposte al quesito VII Irregolarità urbanistica

Sotto il profilo edilizio-urbanistico l'u.i. *de quo* presenta delle irregolarità che di seguito sono state elencate:

- Diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra;
- Diversa distribuzione degli spazi interni al piano primo;
- *Realizzazione di un locale sgombero al piano secondo, di due piccoli locali ripostiglio, modifica del prospetto della facciata. Inoltre il terrazzo risulta coperto con una struttura realizzata in metallo a sostegno della termo-copertura.*

Nell'**allegato 8** è stato riportato il raffronto fra lo stato di fatto dell'immobile e lo stato di progetto.

Parte delle difformità possono essere regolarizzate ai sensi dell' Art. 36 (L) - Accertamento di conformità [RECEPITO con Modifica] - D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 SICILIA Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia - Revisione Gennaio 2017 - Testo Integrato e coordinato con L.R. 10 agosto 2016, n. 16.

Nella fattispecie, previa rimozione della copertura del terrazzo, il responsabile

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Tel. Mobile 320.1560556– Fax (0931) 573918

Firmato Da: BONO DAVID Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6e8e855976860f82

dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della domanda.

Accertata la conformità dell'abuso, il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 7.

Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

Pertanto ai fini della regolarizzazione dell'immobile è necessario:

1) ***incaricare un tecnico abilitato (ingegnere, geometra, ecc. ecc.) per la relazione del progetto, i cui costi si attestano orientativamente a circa a*** ***€ 1.300,00;***
2) ***versare i diritti di segreteria per l'istruttoria della domanda in sanatoria i cui costi si attestano orientativamente a circa*** ***€ 300,00***
3) ***valori bollati da presentare nella fase istruttoria i cui costi si attestano orientativamente a circa*** ***€ 70,00***
4) ***Oblazione degli oneri di costruzione/urbanizzazione relativo ai metri quadri in abuso. i cui costi si attestano orientativamente a circa*** ***€ 700,00***
5) ***Sanzione amministrativa minima pari a*** ***€ 516,0,00***
6) ***C.I.S. (certificato di idoneità statica) redatta da un tecnico abilitato i***

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Tel. Mobile 320.1560556– Fax (0931) 573918

Firmato Da: BONO DAVID Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6e8e855976860f82

cui costi si attestano orientativamente a circa ***€ 800,00***

7) ***SCA " Segnalazione Certificata di Agibilità, ex art. 24 del DPR n. 380/2001, recepito dinamicamente dall'art. 1 della l.r. n. 16/2016 redatta da un tecnico abilitato i cui costi, previo rilascio dei certificati di idoneità degli impianti dell'immobili redatti da impiantisti abilitati si attestano orientativamente a circa***

€ 1.500,00.

8) ***Aggiornamento della planimetria Catastale mediante pratica doc.fa i cui costi si attestano orientativamente a circa*** ***€ 500,00***

Per un totale di € 5.686,00

Valore che sarà detratto dal valore finale di stima.

****

Risposte al quesito VIII Attestazione Energetica.

Per l'u.i. di cui al sub 3 non risulta rilasciato l' A.P.E., pertanto come da mandato lo scrivente ha provveduto alla redazione (**vedasi allegato 10**).

****

Risposte al quesito IX Valutazione dei Beni

Individuazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare

Per la valutazione delle u.i. costituente il lotto unico di vendita, lo scrivente tecnico ha ritenuto opportuno applicare la metodologia estimativa **Sintetica** basata sulla **Comparazione**, tenendo conto dell'ubicazione e verificando il valore ottenuto dall'indagine di mercato con le quotazioni immobiliari.

Rosolini, con una popolazione di 21.526 abitanti, è un Comune della Provincia di

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Tel. Mobile 320.1560556– Fax (0931) 573918

Firmato Da: BONO DAVID Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6e8e855976860f82

Siracusa che dista circa 40 Km da Siracusa.

Le u.i. risultano ubicate nel centro abitato della città, in zona periferica rispetto al centro storico e secondo i dati dell' OMI.

Il prezzo delle unità immobiliari di tipo economico (cat. A/4) nelle diverse zone a Rosolini è compreso in tutta la città tra 450,00 €/m² e 900,00 €/m² per la compravendita e tra 1,5 €/m² mese e 3,4 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni.

Per quanto riguarda il segmento di mercato in cui ricadono i bene oggetto di stima si riscontra una leggera fase di incremento prezzi, focalizzando l'indagine di mercato su immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato le cui condizioni manutentive/conservative si presentano ottimali e con caratteristiche simili al bene oggetto di stima (piccole dimensioni – poca luminosità), è emerso un valore, riferito alla **superficie commerciale di u.i. abitative A/4** di €/m² 550,00.

Detto valore risulta in linea con la forbice dei valori riportati sia dall'Osservatorio Mercato Immobiliare che dal Borsino immobiliare (**allegato 11).**

Alla luce di quanto sopra argomentato è stato possibile addivenire al più probabile valore di mercato del lotto unico di stima (Vlu), detratti i costi di ripristino allo stato assentito delle difformità riscontrate ed abbattuto di una percentuale del 2% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e per l'eventuale presenza di vizi occulti che potrebbero essere sfuggiti allo scrivente, è pari a

Vl1= [(€/m² 550,00 x m² 105,00) **-** € 5.686,00] – 2%= **- € 51.022,72; arrotondato a € 51.000,00**

L'Esperto Stimatore

Dott. Agr. David Bono

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Tel. Mobile 320.1560556– Fax (0931) 573918

Firmato Da: BONO DAVID Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6e8e855976860f82

CONCLUSIONI

L'individuazione del più probabile valore di mercato del compendio pignorato è stata un'operazione difficoltosa per la presenza delle criticità riguardanti la situazione urbanistica dell'unità immobiliare.

<u>In definitiva</u> il più probabile valore di mercato del Lotto unico di vendita, al netto dei costi di regolarizzazione delle difformità riscontrate si attesta pari a

€ 51.000,00

(diconsieurocinquantunomila/00)

La presente si componi di n. 25 facciate compresa la presente, allegato fotografico in n. pagine 8 ed allegato documentale in n. pagine 39**.**

Del che il presente, in ossequio al mandato ricevuto.

Noto lì 01/10/2025

L'Esperto Stimatore.

Dott. Agr. David Bono

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Tel. Mobile 320.1560556– Fax (0931) 573918

Firmato Da: BONO DAVID Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6e8e855976860f82

David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

Lotto Unico di vendita

F.M. 31 p.lla 3275

Firmato Da: BONO DAVID Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6e8e855976860f82

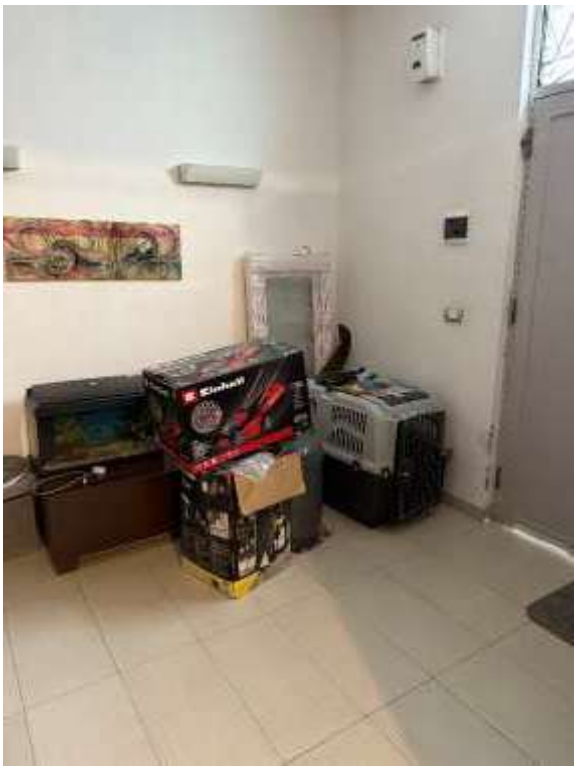


Foto 1

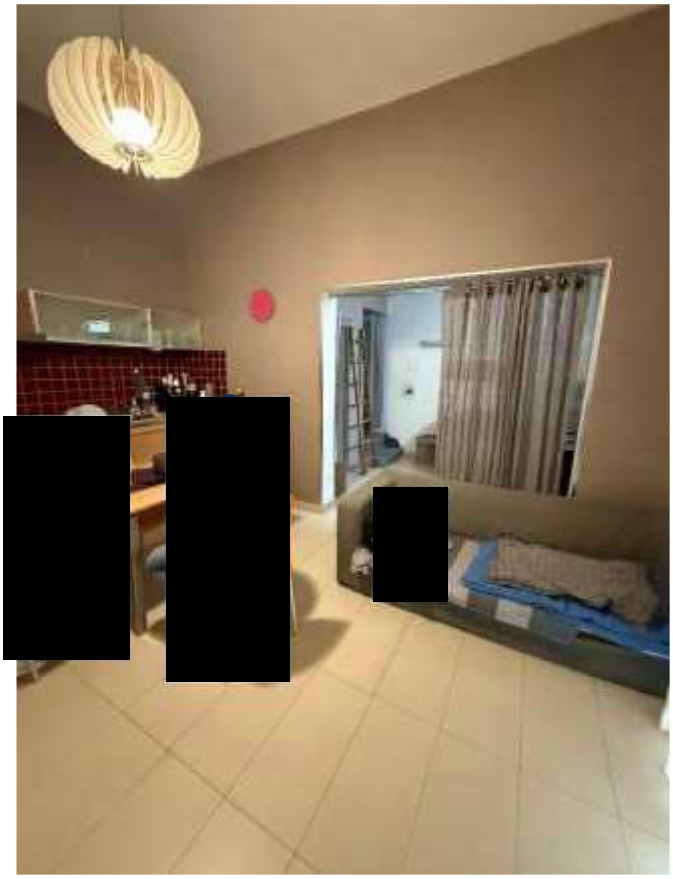


Foto 2

Firmato Da: BONO DAVID Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6e8e855976860f82

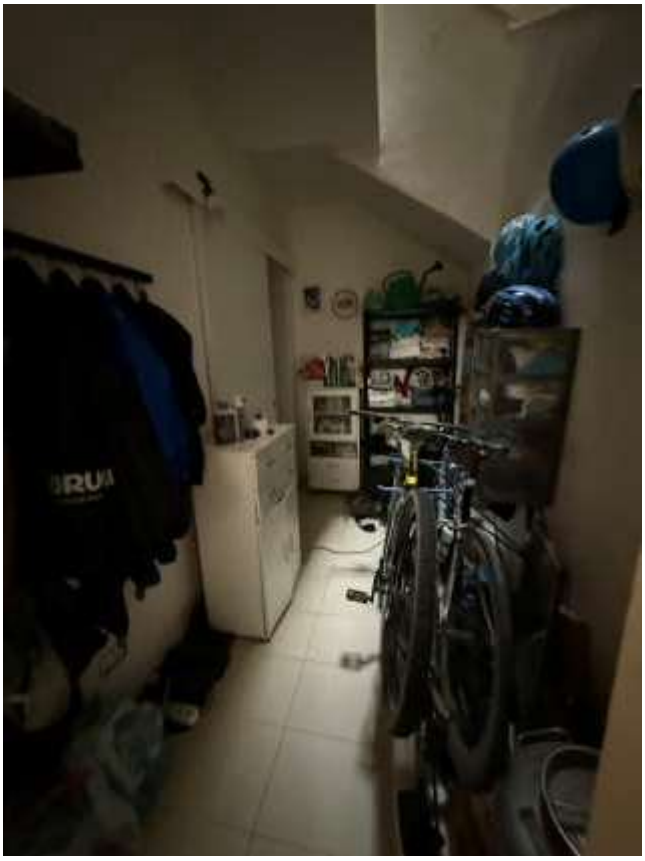


Foto 3



Foto 4

Firmato Da: BONO DAVID Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6e8e855976860f82



Foto 5



Foto 6

Firmato Da: BONO DAVID Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6e8e855976860f82

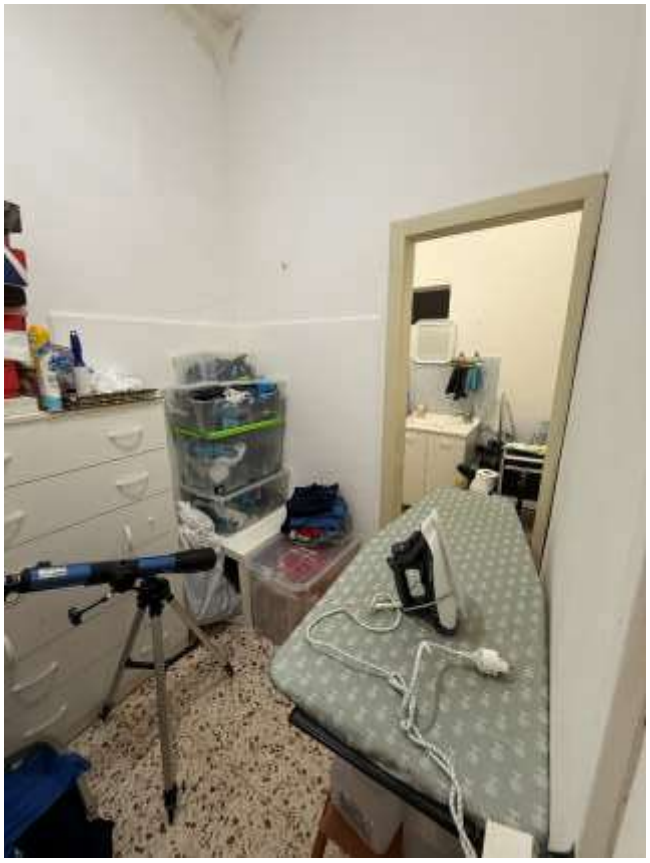


Foto 7



Foto 8

Firmato Da: BONO DAVID Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6e8e855976860f82



Foto 9



Foto 10

Firmato Da: BONO DAVID Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6e8e855976860f82



Foto 11

Firmato Da: BONO DAVID Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6e8e855976860f82



Foto 12

Firmato Da: BONO DAVID Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6e8e855976860f82

Tribunale di Siracusa

Sezioni Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE DEL TRIBUNALE DI SIRCUSA ISCRITTA AL N.° 330/2013

R.G.E. PROMOSSA DA TICINO SPV

CONTRO [redacted]

L'anno duemilaventicinque **Il giorno** trenta **del mese di** Maggio

il sottoscritto alla presenza del [redacted]

e in presenza del Sig./sig.ra [redacted]

accedeva al compendio pignorato.

Il sottoscritto alle ore 17:00 **dava inizio alle operazioni peritali dell'immobile oggetto di pignoramento sito nel Comune di** ROSOLINI **in** CATASTO AL F.M. 31 p.lle 3225 **, n.** _____ **, che sono consistiti in:**

- ☒ **presa visione dei luoghi;**
- ☒ **rilievo metrico dell'immobile;**
- ☒ **rilievo fotografico;**
- ☒ **presa appunti in separati fogli.**
- ☐ **Altro:**.....

Il sottoscritto, riservandosi di ritornare, se necessario, sui luoghi, previo avviso alle parti, dichiara concluse le operazioni peritali alle ore 17:15

Il presente verbale viene letto, confermato e sottoscritto.

Il Custode Giudiziario

.....

[redacted]

Il C.T.U.

.....

Firmato Da: BONO DAVID Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6e8e855976860f82

Agenzia Entrate
ione Provinciale di Siracusa
io Provinciale - Territorio
zi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 06/08/2025

della richiesta	**Comune di ROSOLINI (Codice:H574)**
	Provincia di SIRACUSA
sto Fabbricati	**Foglio: 31 Particella: 3275**

ESTATI

[redacted]

a immobiliare dal 03/11/2017

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
	31	**3275**				**A/4**	**4**	**7 vani**	**Totale: 369 m² Totale: esluse aree scoperte**: 357 m²**	**Euro 361,52**	VARIAZIONE del 03/11/2017 Pratica n. SR0098419 in atti dal 03/11/2017 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 19394.1/2017)

zo	VIA TRAPANI n. 18 Piano T-1 - 2				
a		**Partita**		**Mod.58**	
azioni	di stadio: correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.6302/1985				

ali Terreni Correlati
e Comune H574 - Foglio 31 - Particella 3275

zione dell'unità immobiliare dal 26/06/2013

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
	31	**3275**				**A/4**	**4**	**7 vani**		**Euro 361,52**	Variazione del 26/06/2013 Pratica n. SR0065984 in atti dal 26/06/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 8986.1/2013)

Allegato 2

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Siracusa
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/08/2025

Indirizzo	VIA TRAPANI n. 18 Piano T-1 - 2				
Scala		Partita		Mod.58	
Annotazioni	di stadio: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 31 pla 522 sub per allineamento mappe				

Intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 17/05/2005

[redacted]	[redacted]	[redacted]
DERIVANTI DA	del 26/06/2013 Pratica n. SR0065984 in atti dal 26/06/2013 BONIFICA IDENTIFICA[redacted]	

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 17/05/2005

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
	31	**522**				**A/4**	**4**	**7 vani**		**Euro 361,52**	VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 17/05/2005 Pratica n. SR0045349 in atti dal 17/05/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 3295.1/2005)

Indirizzo	VIA TRAPANI n. 18 Piano T-1 - 2				
Scala		Partita		Mod.58	

Intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 09/05/2006

	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 26/06/2013
[redacted]		(1) Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 26/06/2013

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/08/2025

DERIVANTI DA	Atto del 09/05/2006 Pubblico ufficiale LEANZA MARCELLO Sede AVOLA (SR) Repertorio n. 9492 - COMP DITA Nota presentata con Modello Unico n. 7133.1/20 to I SIRACUSA in atti dal 16/05/2006

zione degli intestati dal 19/05/2005

	GRAFICI	DIRITTI E ONERI REA

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Siracusa
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 06/08/2025

DERIVANTI DA	RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 19/05/2005 - UU Sede NOTO (SR) Registrazione Volume 279 n. 67 registrato in data 19/05/2005 - SUCCESSIONE DI GIUNTA GIUSEPPE Voltura n. 4460.1/2005 - Pratica n. SR0047149 in atti dal 23/05/2005

zione degli intestati dal 17/05/2005

[redacted]	GRAFICI	
		(1
		(1
		(1
		(
		(
		5
		(1) 2005
	n. SR0045349 in atti dal 17/05/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA	05)

zione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
	31	**834**				**A/4**	**4**	**7 vani**		**Euro 361,52 L. 700.000**	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

zo	VIA TRAPANI n. 18 Piano T - 1 - 2				
a	Notifica n. 2952/1997	**Partita**	6092	**Mod.58**	-

zione degli intestati relativa ad atto del 05/12/1985 (antecedente all'impianto meccanografico)

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
	31	**834**				**A/4**	**4**	**7 vani**		**Euro 0,61 L. 1.190**	VARIAZIONE del 05/12/1985 in atti dal 11/09/1997 RISTRUTTURAZIONE (n. 6302.1/1985)

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Siracusa
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 06/08/2025

zzo	VIA TRAPANI n. 18 Piano T - 1 - 2					
a	Notifica n. 2952/1997	**Partita**	6092	**Mod.58**	-	

zione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
	31	**834**				**A/4**	**1**	**6 vani**		**L. 618**	Impianto meccanografico del 30/06/1987

zzo	VIA TRAPANI n. 18 Piano T - 1 - 2					
a		**Partita**	6092	**Mod.58**	-	

estazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

zione degli intestati dal 10/09/1994

[redacted] ANAGRAFICI	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]

[redacted] SSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10/09/1994 - UR Sede NOT[redacted] ne 222 n. 12 registrato in data 08/10/1994 - SUCCESSIONE Voltura n. [redacted] n. 160612 in atti dal 20/11/2001

zione degli intestati dall'impianto meccanografico

[redacted] CI	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 06/08/2025

DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 30/06/1987

ra telematica

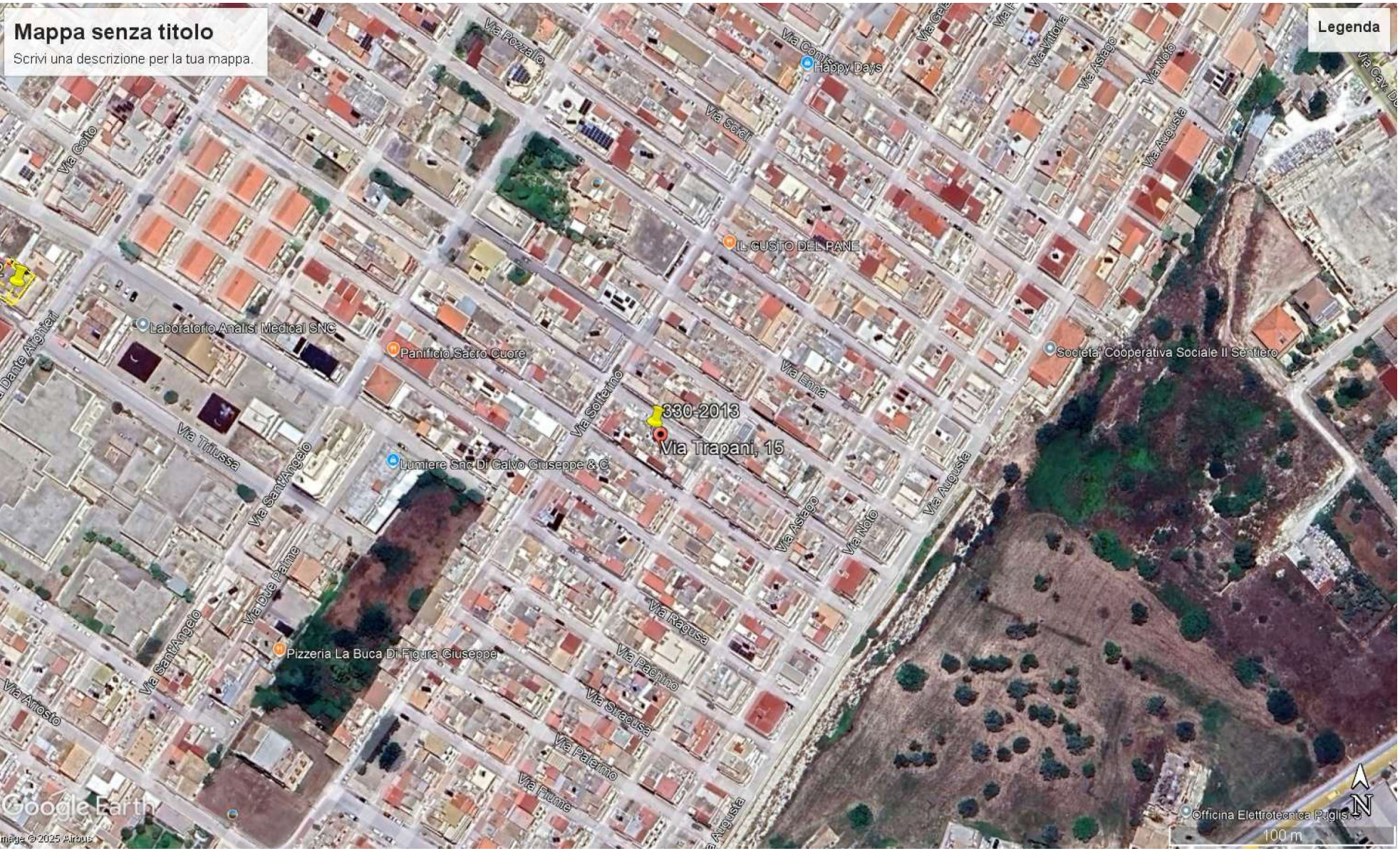
dice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

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

Allegato 3



Scala originale: 1:2000 Comune: (SR) ROSOLINI 6-Ago-2025 19:47:30



Allegato 4

mato Da: BONO DAVID Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6e8e855976860f82

Marca da bollo

Comune di Rosolini

Provincia di Siracusa

NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI

IL SINDACO

Visto la domanda del Sig. [redacted]

per essere autorizzato a costruire un[redacted]

in questo Comune al mapp. N. _____ in Via Trapani

Visti i disegni e il tipo allegati alla domanda stessa;

Sentito il parere favorevole della Commissione Edilizia in data 24/11/960;

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

[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,

Firmato Da: BONO DAVID Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6e8e85597686f82

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

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

Dalla Residenza Municipale, li 24 NOV. 1960 *19*.....

COMUNE DI ... Bollo ...

IL SINDACO

.....

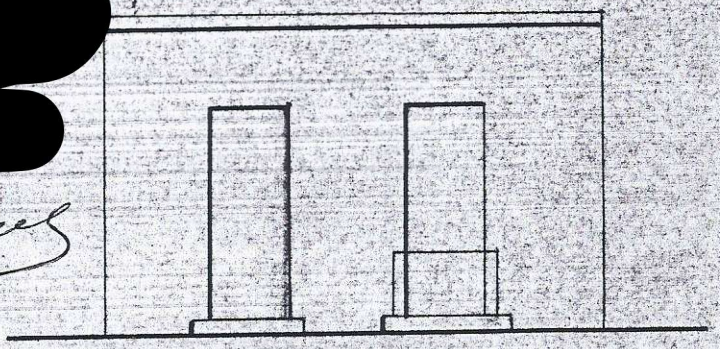
Firmato Da: BONO DAVID Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6e8e855976860f82

P R O G E T T O

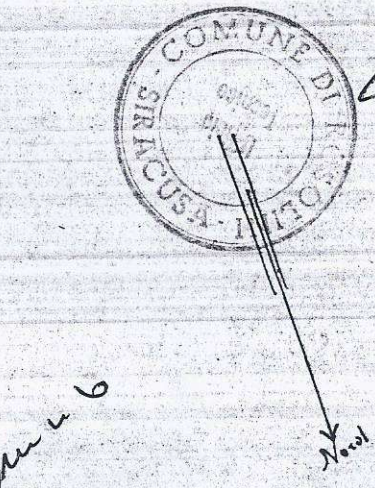
per la costruzione della casa di abitazione di proprietà dei Sigg. Coniugi

[redacted]

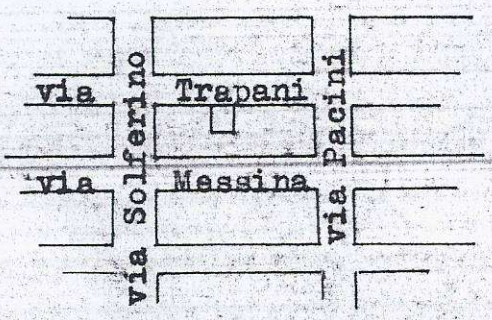
IL SINDACO

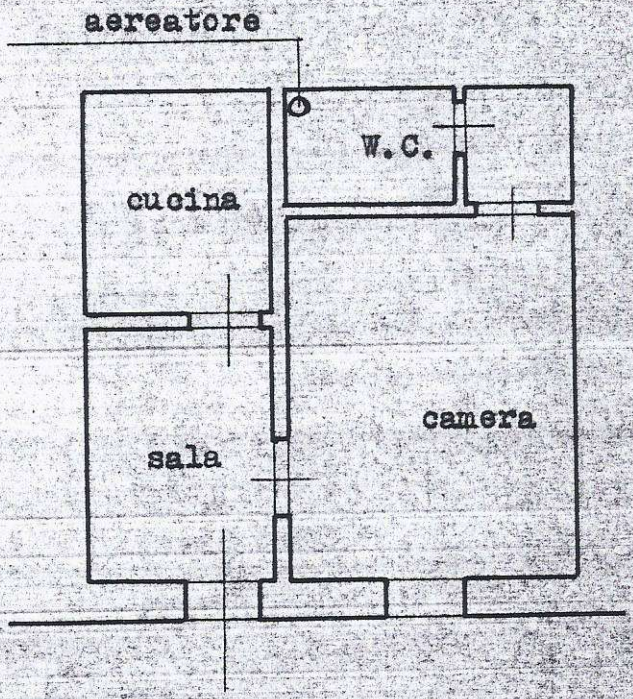


PROSPETTO



Ubicazione Scala 1:2000





Disegno Scala 1:100

Rosolini lì 21/11/1960.

IL TECNICO
(Geom. Carmelo Spadola)

Firmato Da: BONO DAVID Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6e3e855976860f82

Pratica N. 3

Allegato 6

COMUNE DI ROSOLINI

Marca da bollo

NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI

IL SINDACO

Vista la domanda del Sig [redacted]

per essere autorizzato a costruire la sopraelevazione di una casa di civile abitazion

in questo Comune al mapp. ..... in Via Trapani, 19

Visti i disegni e il tipo allegati alla domanda stessa;

Sentito il parere favorevole della Commissione Edilizia in data .....;

Udito il riferimento del Tecnico Comunale in data 3/1/962 ;

Visto il parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario in data .....;

(1) .....

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 delle Imposte di Consumo sul materiale da costruzione edilizio che verrà impiegato;

Vista la Legge Comunale e Provinciale;

Viste le disposizioni recate dal Codice Civile, Libro terzo, in materia di 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

al Signor [redacted]

per l'esecuzione dei lavori in [redacted] materia di Edilizia, di Igiene e di Polizia Locale in conformità al progetto presentato e secondo le migliori norme dell'arte, perchè

(1) Indicare qui, in quanto ne ricorra il caso, gli estremi del parere della Soprintendenza ai Monumenti e del nulla osta del Comando VV. FF.

Firmato Da: BONO DAVID Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6e8e855976860f82

riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati quanto per il siste 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 ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti alle fabbriche e deve osservare tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose 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 e 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 assiti di cui al paragrafo 3 o ad altri ripari devono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti pure gli 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 visibile il recinto o 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 applicati ad opere ultimate a tenore dei relativi regolamenti.*

.....

.....

.....

.....

.....

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 8 SET *19*.....

Timbro

IL SINDACO

.....

Firmato Da: BONO DAVID Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6e8e855976860f82

P R O G E T T O

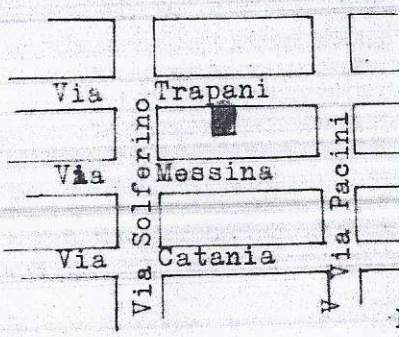
per la sopraelevazione di una casa di civile abitazione di proprietà dei Sigg. Coniugi [redacted]

Ab. in Via Trapani N° 19

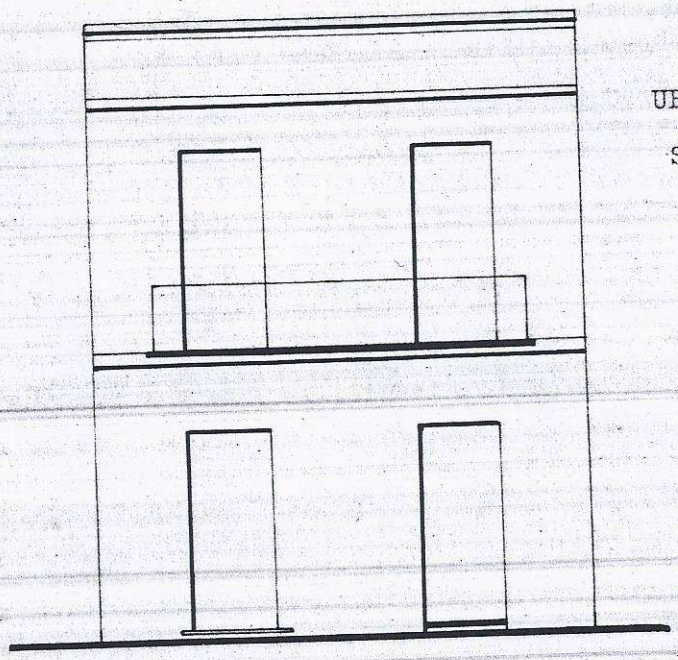
STUDIO TECNICO
Geom. SPADOLA CARMELO
ROSOLINI (Siracusa)

3 GEN. 1962

VISTO: si approva
IL SINDACO



UBICAZIONE
Scala 1:2000



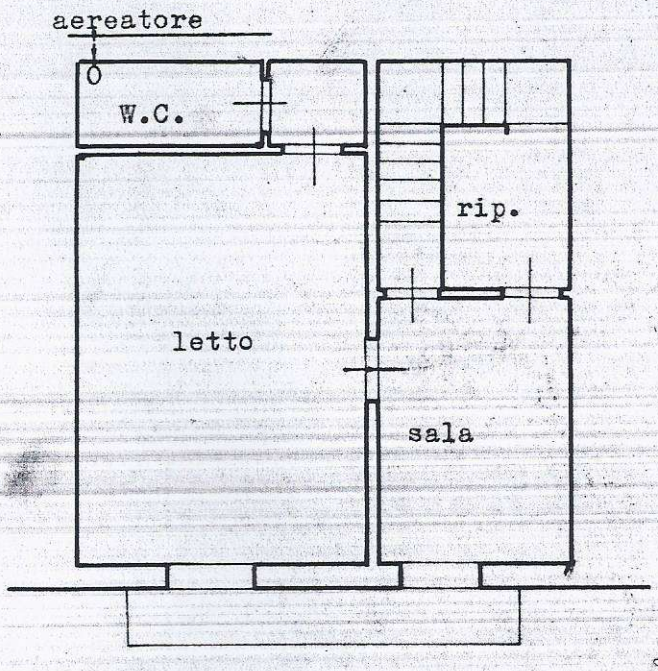
P R O S P E T T O

DISEGNO SCALA 1:100

Geom. SPADOLA C. del Collegio

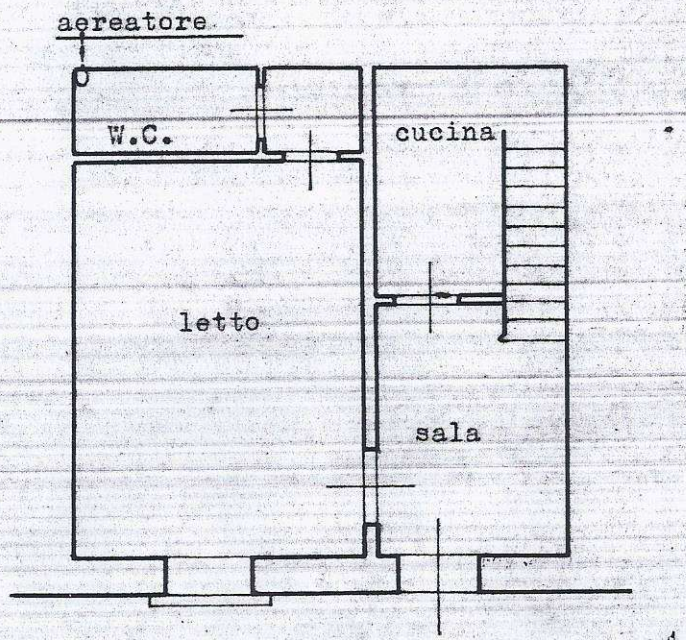
IL TECNICO
(Geom. Carmelo Spadola)

Firmato Da: BONO DAVID Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6e3e855976



PIANTA primo piano

(da costruire)



PIANTA pian terreno (esistente)

Firmato Da: BONO DAVID Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6e8e855976860f82

Allegato 6bis

Pratica N. 41

COMUNE DI ROSOLINI

Provincia di SR

COMUNE DI ROSOLINI
Provincia Regionale di Siracusa

La presente copia di AUTORIZZAZIONE ABITABILITA' è redatta su 1(UNO) fogli è conforme a suo originale esistente in ufficio

Rosolini li 08 MAG. 2014

Il Funzionario Delegato

AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA'

IL SINDACO

L'INGEGNERE CAPO
Ing. CORRADO MINGO

Visti i verbali d'ispezione in data 3.9.968 dell'Ufficiale Sanitario Sig. Dott. [redacted] e in data 7.8.968 dell'Ingegnere Sig. [redacted] a ciò delegato dai quali risulta che la (1) costruzione (p.t. e 1°p.) della casa (2) urbana di proprietà del Sig. [redacted] sita in Rosolini Via Trapani N. 18 composta di N. 2 vani utili e N. 6 vani accessori confinante con (3) la [redacted] è stata eseguita in conformità del progetto approvato in data 24.11.960 N.250 e 3.1.962 N.3.- 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 insalnbrità;

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

Visti gli art. = = = = del locale Regolamento d'Igiene;

Viste le ricevute nn.35 e 3 rispettivamente del 23.7.968 e 24.1.969 di complessive £.5000 quale tassa di CC.GG.-

AUTORIZZA

l'abitabilità della casa sopra descritta per tutti gli effetti di legge.=

Dalla Residenza Municipale, li 24.1.1969 19

IL SINDACO

Firmato Da: BONO DAVID Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6e8e855976860f82

Data presentazione: 05/12/1985 - Data: 08/08/2025 - n. T47048 - Richiedente: BNODVD81P26F943N

MODULARIO F. - rev. - 497

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

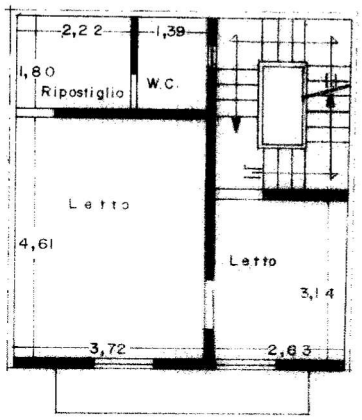
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 100

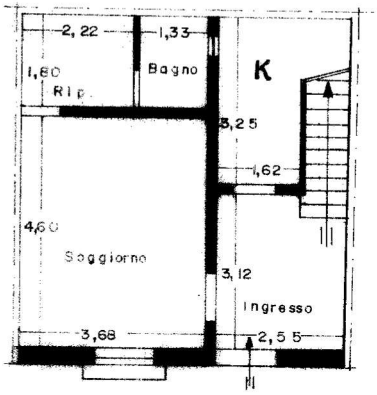
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

[redacted]

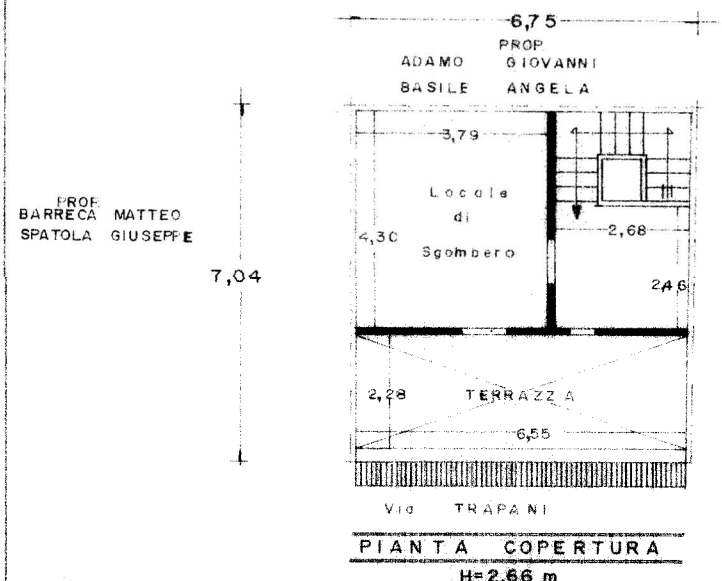
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di SIRACUSA



PIANTA PRIMO PIANO
H = 3,12 m



PIANTA PIANO TERRA
H = 3,42 m



PIANTA COPERTURA
H=2,66 m

[redacted]

1666678

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

Particella 1682
Foglio 31
Mappale 634

Compilata dal Ing. PIETRO GUARINO
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

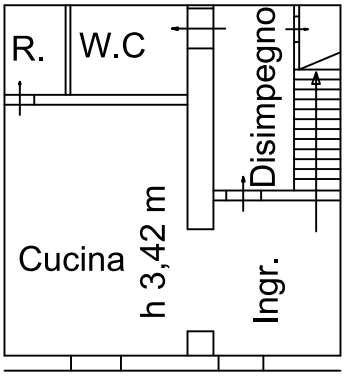
Iscritto all'Albo degli INGEGNERI

della Provincia di SIRACUSA

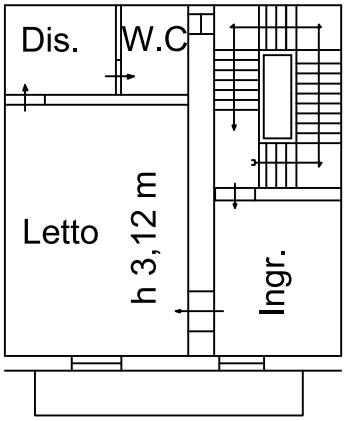
DATA 11/10/1985

Firma:

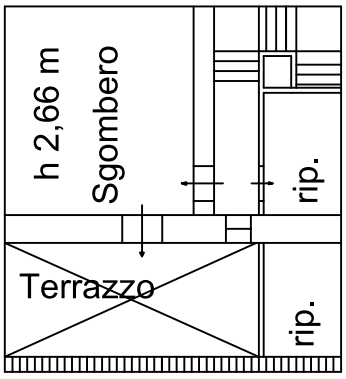
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/08/2025 - Comune di ROSOLINI(H574) - < Foglio 31 - Particella 3275 - Subalterno >
10 metri
Visura n.: T47048 Pag: 1 - Fine
Dichiarazione protocollo n. SR0126482 del 05/12/1985
Planimetria di u.i.u. in Comune di ROSOLINI Via TRAPANI n. SNC piano: T;
Visura telematica - Esente per fini istituzionali
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4 (210 x 297 mm)
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/08/2025 - Comune di ROSOLINI(H574) - < Foglio 31 - Particella 3275 - Subalterno >
Serial#: 6e8e85597686082
Identificativo Documento: T47048-08082025-6E8E85597686082
Firmato Da: BNODVD81P26F943N Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFICATA 2016 Serial#: 1



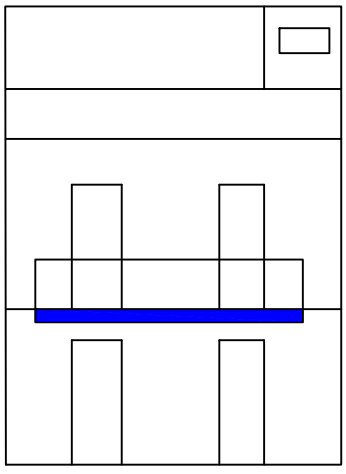
Piano terra



Piano primo



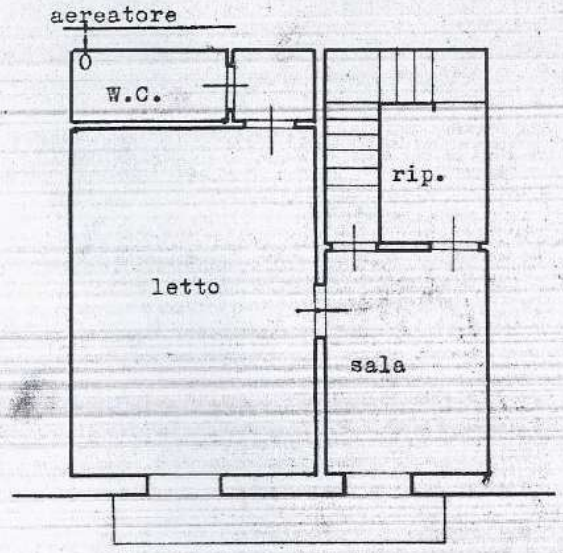
Piano secondo



Prospetto

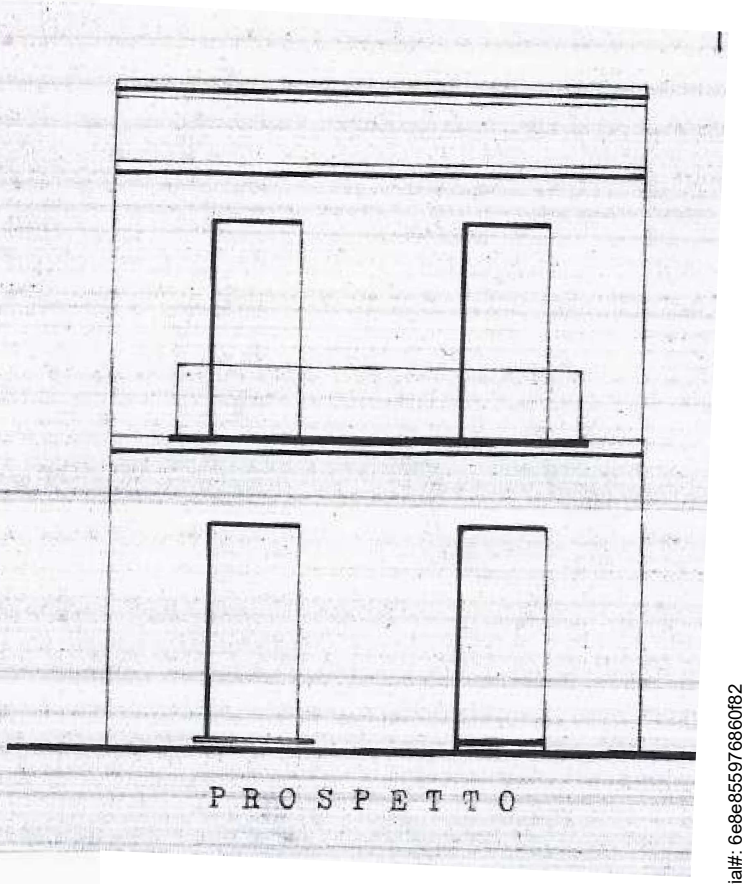
Stato di Fatto

Firmato Da: BONO DAVID Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6e8e855976860f82

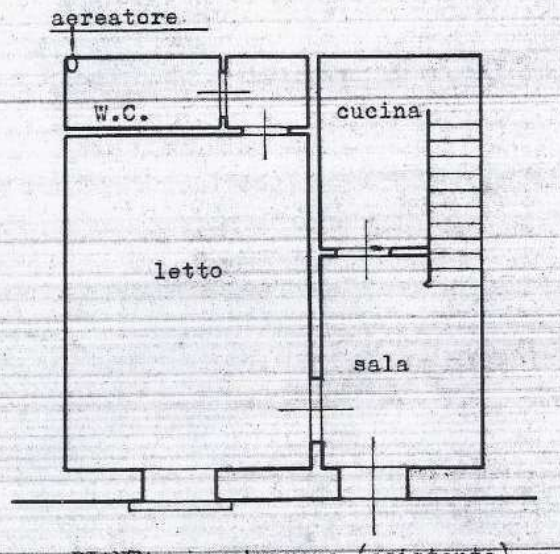


PIANTA primo piano

(da costruire)



PROSPETTO



PIANTA pian terreno (esistente)

Stato di Progetto

Firmato Da: BONO DAVID Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6e8e855976860f82

Allegato 9

- 100

N. 9492 di Repertorio N. 1212 di Raccolta

COMPRAVENDITA DI FABBRICATO

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilasei.

il giorno nove del mese di maggio.

In Rosolini, in via Manzoni n.13.

Avanti me Dott. LEANZA MARCELLO Notaio residente in Avola ed iscritto al Ruolo del Distretto Notarile di Siracusa,

sono comparsi

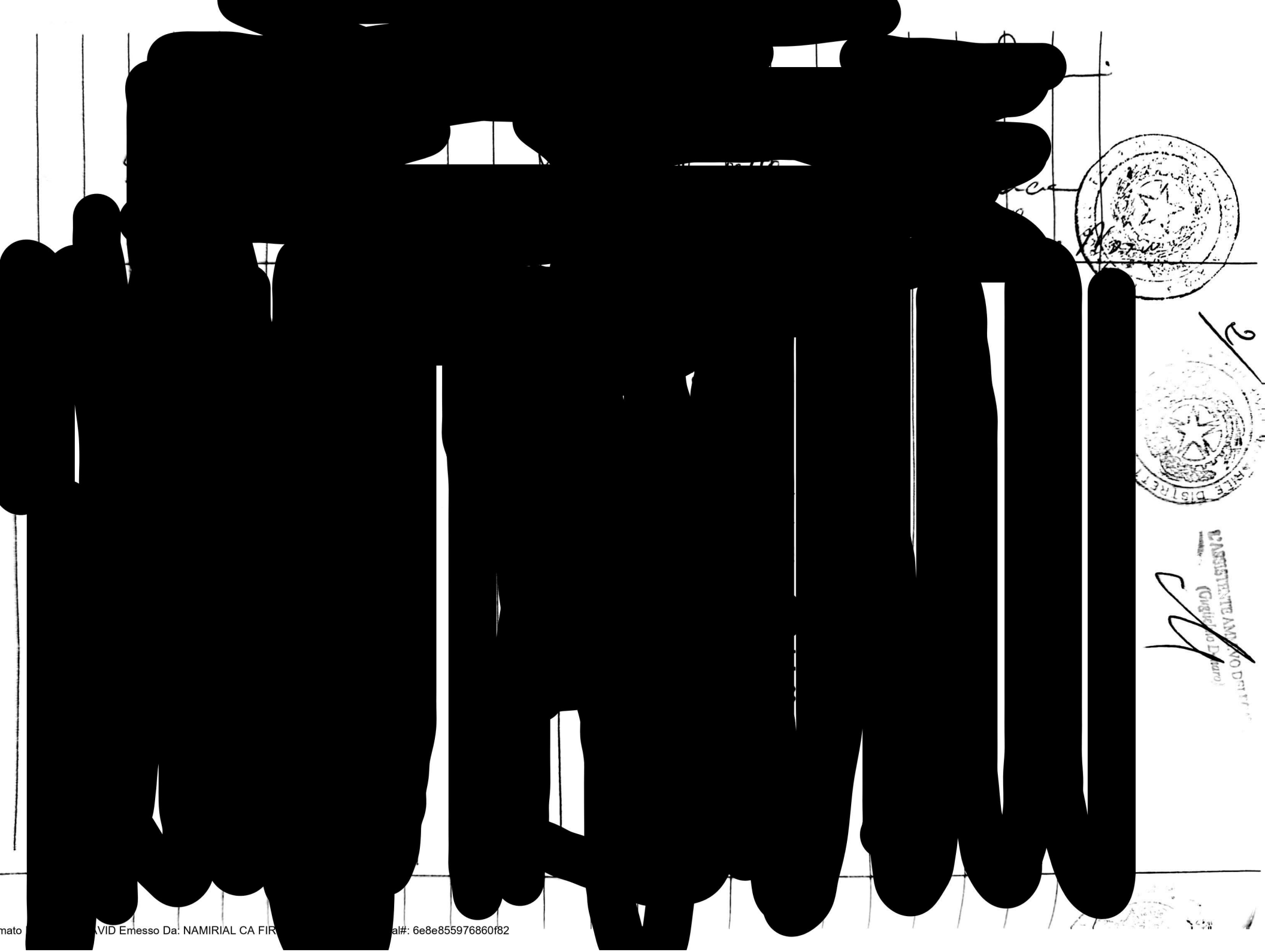
PARTE VENDITRICE:

[redacted]

REG. A NOTO
IL 15-5-06 N. 815
ESATTE € 1581,00

...critto L. SIRACUSA
16-5-06
N. Gen. 13868
N. Part. 7133

Firmato Da: BONO DAVID Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6e8e855976860f82



mato [redacted] AVID Emesso Da: NAMIRIAL CA FIR[redacted] al#: 6e8e855976860f82

[redacted]

Detti comparenti, della cui identità personale io notaio sono certo, mi chiedono di ricevere il presente atto, mediante il quale convengono e stipulano quanto segue:

i signori:

[redacted]

Firmato Da: BONO DAVID Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6e8e8559768 60f82

4

L'ASSISTENTE AMMVO DELEGATO
(Gugielmo Dendi)

[redacted]

- casa di civile abitazione sita in Rosolini nella via Trapani n. 18, composta da piano terra, piano primo e piano secondo, confinante con la via Trapani, con proprietà cappello Luigi Barreca Matteo Adamo Giovanni censita nel catasto urbano del Comune di Rosolini al foglio 31, particella 522, Via Trapani n. 18, P. T-1-2, cat. A/4, classe 4, vani 7, rendita Euro 361,52.

PROVENIENZA

[redacted]

...O DAVID Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6e8e855976860f82

[redacted]

PREZZO

La presente vendita e fatta con tutti i diritti e le servitù

Firmato Da: BONO DAVID Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6e8e855976860f82

6

inerenti, con ogni accessorio e pertinenza e con ogni legale garanzia, per il prezzo a me notaio dichiarato di Euro 3.000,00 (quarantatremila virgola zero zero) somma che la arte venditrice mi dichiara di avere già ricevuto dalla arte compratrice alla quale rilascia quietanza. ———

fini della registrazione del presente atto la parte acquirente chiede che le imposte del presente atto, in deroga all'art. 43 del T.U. dell'Imposta di Registro D.P.R. n.1986/131 vengano liquidate in base al valore risultante lla moltiplicazione della rendita catastale per i efficienti aggiornati indipendentemente dal prezzo chiarato e pertanto sul valore di Euro 41.756,00 uarantunomilasettecentocinquantasei virgola zero zero). ——

RANZIE ———

La vendita è fatta a corpo, ed il fabbricato compravenduto viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e si possiede, già ben noto alla parte acquirente, con ogni accessione, diritto , azione, ragione, servitù att

oggi

itti ed

La parte vend

quanto venduto da

VID Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6e8e855976860f82

oneri, pesi, vincoli, ed iscrizioni e da trascrizioni pregiudizievoli, privilegi fiscali, altrui diritti e promette tutte le garanzie di legge. ———

Si rinunzia all'ipoteca legale che possa sorgere nel presente atto. ———

REGIME FISCALE e SITUAZIONE URBANISTICA ———

Ai sensi del D.P.R. 445/2000 del 28 dicembre 2000 richiamato dalla vigente normativa urbanistica previa ammonizione — sulla responsabilità penale connessa alle dichiarazioni false o reticenti, la parte venditrice dichiara che la costruzione è avvenuta prima dell' 1 settembre 1967. ———

Ai fini fiscali le parti dichiarano di essere estranee. ———

Ai sensi della legge 151/75 i comparenti dichiarano: ———

[redacted]

Firmato Da: BONO DAVID Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6e8e855976860f82

8

L'ASSISTENTE AM... DELEGATO
(Guglielmo Dentuto)

Ai fini della registrazione del presente atto la parte acquirente chiede le agevolazioni previste dalla legge 24 marzo 1993 n.75 e successive modificazioni;la parte venditrice dichiara di non agire nell' esercizio di impresa, arte o professione; la parte compratrice ai sensi del D.P.R 445/2000 dichiara di non essere titolare esclusivo di diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione di altra casa di abitazione, nel territorio del Comune ove è situato l' immobile compravenduto, di risiedere in detto Comune, di non essere titolare per quota indivisa dei diritti di piena proprietà, usufrutto, uso o abitazione o nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata con le agevolazioni previste dall' art. 3 dell legge isitutiva della manovra finanziaria per il 1996 o dall' art. 1 della legge 7 febbraio 1985 n.12, converito con modificazioni dalla legge 5/4/85 n.118 nonchè quelle previste dall' art.3 comma 2° della legge 31/12/1991 n.415 dall' art. 5 comi 2° e 3° dei decreti Legge 21/1/92 n.14 30/3/92 n. 237 e 20/5/92 n.293 dall' art. 2 commi 2° e 3° del D.L. 24/7/1992 N.348 dall' ART. 1 commi 2° e 3° del D.L. 24/11/92 n. 455 e dal D.L. 16/1/93 n.16 convertito con modificazioni dalla legge 24.3.1993 n.75 - art. 16 decreto legge 22.5.1993 convertito con modificazioni dalla legge 19.7.1993 n.243. ———

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

Firmato Da: BONO DAVID Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6e8e855976860f82

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto del quale ho dato lettura ai comparenti che lo approvano trovandolo conforme alla propria volontà. Scritto in parte a macchina da persona di mia fiducia a mia cura e completato di mio pugno occupa nove pagine di sei fogli fin qui. ——

[redacted]

Firmato Da: BONO DAVID Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6e8e8559768600f82







Firmato Da: BONO DAVID Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6e8e855976860f82

ALL. A RACC. N. 1212

REP. N. 9492

PROCURA SPECIALE

[redacted]

vece ed interesse della parte mandante, [redacted]

aventi diritto, venda a chiunque e per il prezzo che riterrà più conveniente, tutti i diritti di proprietà ad esso mandante spettanti sul seguente immobile in ROSOLINI, e precisamente:

* fabbricato ad area libera, in via Trapani n.18, composto da sette vani catastali a piano terra, primo e secondo piano.

Nel N.C.E.U. al foglio di mappa 31, mappale:

522 - via Trapani n.18 - P.T.-1-2 - Cat.A/4 - vani 7.

All'uopo la parte mandante conferisce alla parte mandataria tutti i poteri necessari compresi quelli di meglio individuare e descrivere l'immobile con più precisi dati catastali e coerenze, convenire il prezzo, riceverlo o dichiararlo già esatto e rilasciare liberatoria quietanza con rinuncia alla ipoteca legale; convenire patti e condizioni; approvare eventuali tipi di frazionamenti; presentare dichiarazioni di successioni; fare dichiarazioni di qualunque genere e produrre documenti anche in ordine alle leggi 151/75; 47/85; 724/94 e del T.U.

Firmato Da: BONO DAVID Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6e8e855976860f82

12

L'ASSISTENTE AMM.VO DELEGATO
(Guglielmo Senape)

n.445/2000;prestare le garanzie tutte per i casi di evizione e di molestia e per la libertà dell'immobile da pesi, vincoli ed ipoteche, eventualmente riconoscere ed accettare servitù attive e passive; chiedere benefici fiscali e fare in genere, anche se qui non espressamente detto o elencato, intendendosi la elencazione puramente indicativa e non tassativa, tutto quanto necessario, opportuno e richiesto ai fini del buono e completo espletamento del conferito mandato.

Il tutto con promessa sin d'ora di rato e valido sotto gli obblighi di legge

[redacted]

Numero 60602 di Repertorio

AUTENTICA DI FIRMA

Certifico io sottoscritto dottor Maria Di Matteo, Notaio in Vittoria, iscritto nel ruolo del Distretto di Ragusa e Modica

[redacted]

identità personale io Notaio sono certo, ha apposto la sua firma in mia presenza in calce all'atto che precede.

Vittoria, li 2 maggio 2006

Maria Di Matteo

Firmato Da: BONO DAVID Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6e8e855976860f82

ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE DI SIRACUSA

La presente copia fotostatica, composta di N. 12 (Dodici) facciate
è conforme all'originale esistente presso questo Archivio.
Si rilascia a richiesta di David Bono
in carta libera per gli usi consentiti dalla legge.

Siracusa 15:09:2025

IL CAPO DELL'ARCHIVIO

L'ASSISTENTE AMM.VO DELEGATO
(Giuseppina Dondo)

BOLLETTA N. 1760

DEL 08-09-2025

TOTALE €. 52,50

Euro Cinquantadue/50

L'ASSISTENTE AMM.VO DELEGATO
(Giuseppina Dondo)

Firmato Da: BONO DAVID Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6e8e855976860f82

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20250113-089016-21507 VALIDO FINO AL: 13/01/2035

APE 2015

DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- ☐ Residenziale
- ☒ Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93:

E2 uffici e assimilabili

Oggetto dell'attestato

- ☐ Intero edificio
- ☒ Unità immobiliare
- ☐ Gruppo di unità immobiliari

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

- ☐ Nuova costruzione
- ☒ Passaggio di proprietà
- ☐ Locazione
- ☐ Ristrutturazione importante
- ☐ Riqualificazione energetica
- ☐ Altro:

Dati identificativi

Regione : **Sicilia**
Comune : **Rosolini (SR)**
Cod.Istat: 089016
Indirizzo : **VIA ALESSANDRO MANZONI**
CAP 96019
Piano : T - Interno :
Coord. GIS : **Lat : 36.491779 ; Long : 14.570341**

Zona climatica : **C**
Anno di costruzione : **1990**
Superficie utile riscaldata (m²) : **21,11**
Superficie utile raffrescata (m²) : **0,00**
Volume lordo riscaldato (m³) : **101,31**
Volume lordo raffrescato (m³) : **0,00**

Comune catastale	Rosolini	Sezione		Foglio	44	Particella	6822

	da		a		da		a		da		a		da		a		da		a	
Subalterni	da	3	a	-	da		a		da		a		da		a		da		a	
Altri subalterni																				

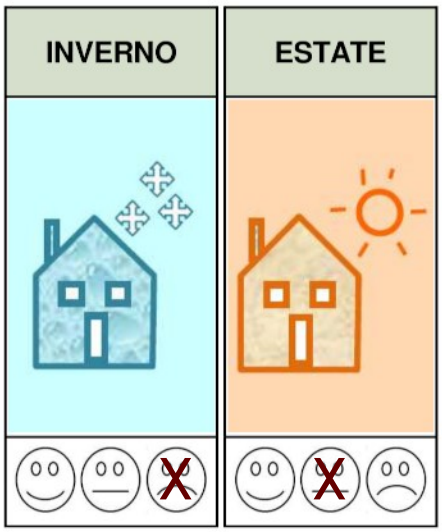
Servizi energetici presenti

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

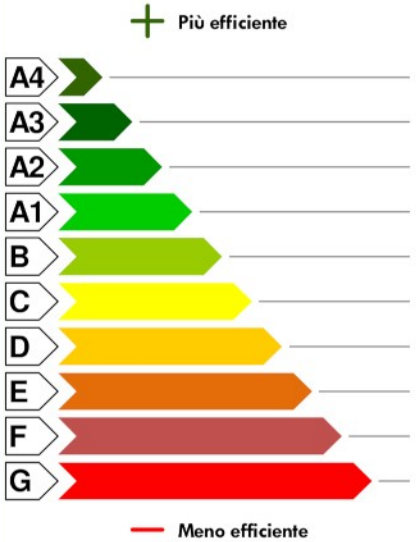
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

Prestazione energetica del fabbricato



Prestazione energetica globale



EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO ☐

CLASSE ENERGETICA

E

EPgl,nren

318,49

kWh/m² anno

Riferimenti

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

Se nuovi: **B (147,52)**

Se esistenti:

Firmato Da: BONO DAVID Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6e8e855976860f82

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20250113-089016-21507 VALIDO FINO AL: 13/01/2035

APE 2015

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
[X]	Energia elettrica da rete	670,00 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile $EP_{gl,nren}$ kWh/m² anno 318,49
[X]	Gas naturale	546,00 Nm³	
[ ]	GPL		
[ ]	Carbone		
[ ]	Gasolio e Olio combustibile		
[ ]	Biomasse solide		Indice della prestazione energetica rinnovabile $EP_{gl,ren}$ kWh/m² anno 14,93
[ ]	Biomasse liquide		
[ ]	Biomasse gassose		
[ ]	Solare fotovoltaico		
[ ]	Solare termico		
[ ]	Eolico		Emissioni di CO_2 kg/m² anno 65,92
[ ]	Teleriscaldamento		
[ ]	Teleraffrescamento		
[ ]	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/m² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	Cappotto Termico Muri	NO	25,00	E (300,23)	**E** **300,23** **(kWh/m² anno)**

Firmato Da: BONO DAVID Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6e8e855976860f82

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20250113-089016-21507 VALIDO FINO AL: 13/01/2035

APE 2015

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V – Volume riscaldato	101,31	**m^3**
S – Superficie disperdente	140,84	**m^2**
Rapporto S/V	1,390	
$EP_{H,nd}$	149,43	**kWh/m^2 anno**
$A_{sol,est}/A_{sup\ utile}$	0,0727	**-**
Y_{IE}	0,1142	**W/m^2K**

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	SIMULATO IN QUANTO ASSENTE					0,64 η_H	0,00	256,56
Climatizzazione estiva								
Produzione acqua calda sanitaria	Boiler elettrico	2000		Energia Elettrica	1,50	0,28 η_W	1,32	5,48
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione	Lampade ad incandescenza	1990		Energia Elettrica	0,23		13,61	56,45
Trasporto persone o cose								

Firmato Da: BONO DAVID Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6e8e855976860f82

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20250113-089016-21507 VALIDO FINO AL: 13/01/2035

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.

Gli interventi migliorativi proposti, aumentando l'efficienza energetica degli edifici, consentono di usufruire di detrazioni fiscali dall'IRPEF o dall'IRES disciplinate dall'Art. 14 del D.L. 63/2013.

SOGGETTO CERTIFICATORE

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

Nome e Cognome / Denominazione	DAVID BONO / DOTT. AGRONIMI
Indirizzo	VIA VENEZIA NOTO (SR)
E-mail	d.bono@conafpec.it
Telefono	3201560556
Titolo	DOTT. AGRONIMI
Ordine/iscrizione	ALBO REGIONALE N.3319;SR;373
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	

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: 13/01/2025

Firma e timbro del tecnico o firma digitale _____

Firmato Da: BONO DAVID Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6e8e855976860f82

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20250113-089016-21507 VALIDO FINO AL: 13/01/2035

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:

QUALITA' ALTA	QUALITA' MEDIA	QUALITA' BASSA

I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.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	FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

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

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

Firmato Da: BONO DAVID Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6e8e855976860f82

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: SIRACUSA

Comune: ROSOLINI

Fascia/zona: Periferica/C.DE GRANATI NUOVE-CIMITERO-S.ALESSANDRA-PERPETUA-

Codice di zona: D1

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	610	890	L	2,4	3,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	425	600	L	1,5	2,1	L
Box	NORMALE	275	390	L	1,2	1,6	L
Ville e Villini	NORMALE	810	1100	L	3,3	4,6	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.

Per maggiori dettagli vedi Il codice definitorio

Torna alla pagina di ricerca

Firmato Da: BONO DAVID Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6e8e855976860f82