

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



ASTE GIUDIZIARIE.it TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARE

Procedura esecutiva immobiliare n. 258/2016 promossa da



INDICE



1. PREMESSA
2. OGGETTO DELLA PROCEDURA
3. OPERAZIONI PERITALI
4. FORMAZIONE DEI LOTTI
5. RISPOSTE AI QUESITI
6. TABELLA DI RIEPILOGO
7. CONCLUSIONI

ALLEGATI

1. Comunicazioni;
2. Verbale di sopralluogo;
3. Visure catastali;
4. Planimetria catastale;
5. Ispezioni ipotecarie;
6. Titoli di provenienza;
7. Titoli abilitativi;
8. Certificato di destinazione urbanistica;
9. Attestazione UTC Lentini;
10. Planimetria stato di fatto;
11. Contratti di locazione;
12. Attestato di Prestazione Energetica;
13. Quotazioni OMI;
14. Rilevi fotografici.



1. PREMESSA

Con decreto di nomina emesso in data 04/11/2016, il sottoscritto
iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della provincia di Catania al n.
è stato nominato C.T.U. nella causa civile n. 258/2016 R.G. Es. –
pendente presso il Tribunale di Siracusa – promossa dalla nei
confronti della al fine di redigere la
relazione di consulenza tecnica per la stima dei beni pignorati.

Il sottoscritto, il 2/5/2017, ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito. Il
Giudice dell'Esecuzione ha concesso, per il deposito in Cancelleria della relazione
peritale, il termine fino a trenta giorni prima dell'udienza fissata per il giorno
11/01/2017.

In occasione del giuramento venivano formalizzati i quesiti nei seguenti termini:

1. **CONTROLLI**, 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 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 misure catastali e dei registri immobiliari);
2. **COMUNICHI** alle parti, a mezzo posta, e-mail o fax, l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione;
3. **PROVVEDA:**
 - I. all'individuazione 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 di quanti sono i piloti 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 pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate GPS dei beni medesimi;

II. una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni;

III. 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 affitto o locazione e verifichi la data della registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;

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

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

i. *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. *vincoli e oneri giuridici che saranno 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, ma 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;

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

VII. in caso di irregolarità urbanistica 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 distanza 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 distanza 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;



VIII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazioni di prestazione energetica ai sensi dell'art. 6 co. I e 3 co. II lettera a) del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d.lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d.lgs. 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del d.lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3*bis*; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) gli edifici rurali nonno residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3*ter*, f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

IX. 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 correzione 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 milione 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'aria 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 10 anni;

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 superficie o le generalità dell'usufruttuario o l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



2. OGGETTO DELLA PROCEDURA

L'atto di pignoramento immobiliare, accluso nei fascicoli d'ufficio del procedimento esecutivo inerente la presente relazione di stima, riporta quali beni sottoposti a pignoramento i seguenti immobili di proprietà della

- unità immobiliare sita in Lentini, via Murganzio n. 25, censita al catasto fabbricati del Comune di Lentini al foglio 91, part. 8084, sub 6, (graffata con le particelle 8084/10 e 8084/11), cat. A/2, vani 9, piano primo;
- unità immobiliare sita in Lentini, via Giuseppe Garibaldi n. 24, censita al catasto fabbricati del Comune di Lentini al foglio 91, part. 8084, sub 4, cat. C/1, piano terra;
- unità immobiliare sita in Lentini, via Giuseppe Garibaldi n. 20, censita al catasto fabbricati del Comune di Lentini al foglio 91, part. 8084, sub 5, cat. B/6 classe U, mc 1800, piano primo, interno 2;
- unità immobiliare sita in Lentini, via Giuseppe Garibaldi n. 20, censita al catasto fabbricati del Comune di Lentini al foglio 91, part. 8084, sub 9, cat. C/2, mq 7, piano terra, interno F;
- unità immobiliare sita in Lentini, via Giuseppe Garibaldi n. 20, censita al catasto fabbricati del Comune di Lentini al foglio 91, part. 8084, sub 13, cat. C/2, mq 43, piano terra, interno D;
- unità immobiliare sita in Lentini, via Giuseppe Garibaldi n. 20, censita al catasto fabbricati del Comune di Lentini al foglio 91, part. 8084, sub 14, cat. C/2, mq 22, piano terra, interno E;
- unità immobiliare sita in Lentini, via Giuseppe Garibaldi n. 20, censita al catasto fabbricati del Comune di Lentini al foglio 91, part. 8084, sub 15, cat. C/2, mq 22, piano terra, interno C;
- unità immobiliare sita in Lentini, via Giuseppe Garibaldi n. 20, censita al catasto fabbricati del Comune di Lentini al foglio 91, part. 8355, sub 10, cat. C/6, mq 7, piano terra, interno A;



- unità immobiliare sita in Lentini, via Giuseppe Garibaldi n. 20, censita al catasto fabbricati del Comune di Lentini al foglio 91, part. 8355, sub 11, cat. C/6 mq 34, piano terra, interno B;
- unità immobiliare sita in Lentini, via Giuseppe Garibaldi n. 20, censita al catasto fabbricati del Comune di Lentini al foglio 91, part. 8355, sub 6, (graffata con la particella 8355/9), cat. A/3, vani 7, piano primo, interno 1;
- unità immobiliare sita in Lentini, via Giuseppe Garibaldi n. 16, censita al catasto fabbricati del Comune di Lentini al foglio 91, part. 8355, sub 8, cat. C/1, mq 48, piano terra;
- unità immobiliare sita in Lentini, via Giuseppe Garibaldi n. 22, censita al catasto fabbricati del Comune di Lentini al foglio 91, part. 8355, sub 3, cat. C/1, mq 33, piano terra;
- unità immobiliare sita in Lentini, via Murganzio n. 23-25-27, censita al catasto fabbricati del Comune di Lentini al foglio 91, part. 8989, sub 1, cat. C/1, mq 151, piano T-A;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



3. OPERAZIONI PERITALI

Ai fini della redazione della relazione peritale, il sottoscritto CTU, dopo aver controllato la completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. II c.p.c., predisposto l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ed esaminati gli atti del procedimento, ha provveduto a svolgere quanto segue:

- il 9/11/2016 ha eseguito, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Siracusa, le ispezioni catastali (allegato 3 e 4) e le ispezioni ipotecarie (allegato 5);
- il 30/12/2016 ha inoltrato la richiesta di accesso formale agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Lentini;
- il 1/02/2017 ha disposto, con comunicazione scritta alle parti (allegato 1), l'inizio delle operazioni peritali ed il conseguente accesso ai luoghi per il 22/02/2017;
- il 7/02/2017 l'UTC di Lentini ha prodotto il certificato di destinazione urbanistica (allegato 8) e copia della concessione edilizia (allegato 7);

Altresi, il sottoscritto CTU:

- il 22/02/2017 si è recato presso gli immobili siti in Lentini, via Garibaldi n. 20, per dare inizio alle operazioni peritali ed accedere ai luoghi. Sul posto, oltre al CTU, si è presentato il sig. _____ incaricato dalla sig.ra _____ (amministratore unico della _____)

Sulla scorta delle planimetrie catastali e degli elaborati grafici acclusi alla concessione edilizia preliminarmente acquisiti, il sottoscritto ha iniziato il sopralluogo sui seguenti immobili:

- unità immobiliare in catasto fabbricati al foglio 91, part. 8084, sub 4, cat. C/1, piano terra;
- unità immobiliare in catasto fabbricati al foglio 91, part. 8084, sub 9, cat. C/2, mq 7, piano terra, interno F;
- unità immobiliare in catasto fabbricati del Comune al foglio 91, part. 8355, sub 8, cat. C/1, mq 48, piano terra;
- unità immobiliare in catasto fabbricati al foglio 91, part. 8355, sub 3, cat. C/1, mq 33, piano terra;
- unità immobiliare in catasto fabbricati al foglio 91, part. 8989, sub 1, cat. C/1, mq 151, piano T-A;



riscontrando la parziale non conformità di detti elaborati grafici con lo stato dei luoghi. Essendo, pertanto, necessari ulteriori rilievi metrici per la redazione di nuove planimetrie relative ai sopra citati immobili e non potendo, peraltro, portare a termine le operazioni di sopralluogo su tutti gli immobili oggetto della procedura, le stesse sono state rinviate al giorno 23/02/2017 alle ore 9:00.

- il 23/02/2017 si è recato presso gli immobili siti in Lentini, via Garibaldi n. 20. Sul posto, oltre al CTU, si è presentato il sig. _____ Sulla scorta delle planimetrie catastali e dei titoli abilitativi edilizi, si è data prosecuzione alle operazioni di sopralluogo sugli immobili, di cui al punto precedente, e sui seguenti immobili:

- unità immobiliare in catasto fabbricati al foglio 91, part. 8084, sub 13, cat. C/2, mq 43, piano terra, interno D;
- unità immobiliare in catasto fabbricati al foglio 91, part. 8084, sub 14, cat. C/2, mq 22, piano terra, interno E;
- unità immobiliare in catasto fabbricati al foglio 91, part. 8084, sub 15, cat. C/2, mq 22, piano terra, interno C;
- unità immobiliare in catasto fabbricati al foglio 91, part. 8355, sub 10, cat. C/6, mq 7, piano terra, interno A;
- unità immobiliare in catasto fabbricati al foglio 91, part. 8355, sub 11, cat. C/6, mq 34, piano terra, interno B;

procedendo ad una attenta analisi dello stato dei luoghi, effettuando riprese fotografiche, verifiche metriche (con strumentazione di tipo tradizionale e laser), rilevando lo stato di manutenzione e le difformità rispetto alle planimetrie catastali ed ai titoli abilitativi edilizi. Non potendo portare a termine le operazioni di sopralluogo su tutti gli immobili oggetto della procedura, le stesse sono state rinviate al giorno 27/02/2017 alle ore 9:00;

- il 27/02/2017 si è recato presso gli immobili siti in Lentini, via Garibaldi n. 20. Sul posto, oltre al CTU, si è presentato il sig. _____ Sulla scorta delle planimetrie catastali e dei titoli abilitativi edilizi si è data prosecuzione alle operazioni di sopralluogo sui seguenti immobili:

- unità immobiliare in catasto fabbricati al foglio 91, part. 8084, sub 6, (graffata con le particelle 8084/10 e 8084/11), cat. A/2, vani 9, piano primo;
- unità immobiliare in catasto fabbricati al foglio 91, part. 8084, sub 5, cat. B/6 classe U, mc 1800, piano primo, interno 2;
- unità immobiliare in catasto fabbricati al foglio 91, part. 8355, sub 6, (graffata con la particella 8355/9), cat. A/3, vani 7, piano primo, interno 1;



procedendo ad una attenta analisi dello stato dei luoghi, effettuando riprese fotografiche, verifiche metriche (con strumentazione di tipo tradizionale e laser), rilevando lo stato di manutenzione e le difformità rispetto alle planimetrie catastali ed ai titoli abilitativi edilizi. Al momento del sopralluogo, l'immobile in catasto al foglio 91, Part. 8355, sub 6, era occupato a titolo gratuito e senza alcun contratto dai coniugi



4. FORMAZIONE DEI LOTTI

Sulla base di quanto disposto dal giudice, preso atto che il pignoramento ha per oggetto n. 13 beni immobili censiti al Catasto di Lentini, che nel loro insieme costituiscono il _____, edificio di interesse storico-architettonico legato ad una delle famiglie nobiliari più note di Lentini, si è ritenuto opportuno formare un unico lotto di vendita.



5. RISPOSTA AI QUESITI

Quesito I.

I beni immobili componenti il lotto sono:



Immobilabile 1) Abitazione civile sita in Lentini, via G. Garibaldi n. 20, piano primo, interno 1, avente coordinate GPS lat. 37.285919 e lon. 14.997429 e le seguenti pertinenze: terrazza e veranda. Dalle indagini presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Siracusa, l'unità immobiliare è così censita al Catasto Fabbriati di Lentini (allegato 3):

Foglio	Particella	sub	Categoria	Classe	Consistenza
91	8355	6	A/3	2	7 vani

Si segnala che le planimetrie catastali non coincidono con lo stato attuale dei luoghi.

Immobilabile 2) Unità immobiliare costituita dal piano nobile del Palazzo San Lio, sita in Lentini, via G. Garibaldi n. 20, piano primo, interno 2, avente coordinate GPS lat. 37.285919 e lon. 14.997429 e le seguenti pertinenze: androne d'ingresso, cortile interno e vano scala. Dalle indagini presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Siracusa, l'unità immobiliare è così censita al Catasto Fabbriati di Lentini (allegato 3):

Foglio	Particella	sub	Categoria	Classe	Consistenza
91	8084	5	B/6	U	1800 m ³

Si segnala che le planimetrie catastali non coincidono con lo stato attuale dei luoghi.

Immobilabile 3) Locale rimessa sito in Lentini, via G. Garibaldi n. 20, piano terra, interno A, avente coordinate GPS lat. 37.285919 e lon. 14.997429. Dalle indagini presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Siracusa,



l'unità immobiliare è così censita al Catasto Fabbricati di Lentini (allegato 3):

Foglio	Particella	sub	Categoria	Classe	Consistenza
91	8355	10	C/6	4	7 m ²

Si segnala che **le planimetrie catastali non risultano depositate.**

Immobile 4) Garage sito in Lentini, via G. Garibaldi n. 20, piano terra, interno B, avente coordinate GPS lat. 37.285919 e lon. 14.997429. Dalle indagini presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Siracusa, l'unità immobiliare è così censita al Catasto Fabbricati di Lentini (allegato 3):

Foglio	Particella	sub	Categoria	Classe	Consistenza
91	8355	11	C/6	4	34 m ²

Si segnala che **le planimetrie catastali non risultano depositate.**

Immobile 5) Locale magazzino sito in Lentini, via G. Garibaldi n. 20, piano terra, interno C, avente coordinate GPS lat. 37.285919 e lon. 14.997429. Dalle indagini presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Siracusa, l'unità immobiliare è così censita al Catasto Fabbricati di Lentini (allegato 3):

Foglio	Particella	sub	Categoria	Classe	Consistenza
91	8084	15	C/2	3	22 m ²

Si segnala che **le planimetrie catastali non coincidono con lo stato attuale dei luoghi.**

Immobile 6) Locale magazzino sito in Lentini, via G. Garibaldi n. 20, piano terra, interno D, avente coordinate GPS lat. 37.285919 e lon. 14.997429. Dalle indagini presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Siracusa,

l'unità immobiliare è così censita al Catasto Fabbricati di Lentini (allegato 3):

Foglio	Particella	sub	Categoria	Classe	Consistenza
91	8084	13	C/2	5	43 m ²

Si segnala che le planimetrie catastali non risultano depositate.

Immobile 7) Locale magazzino sito in Lentini, via G. Garibaldi n. 20, piano terra, interno E, avente coordinate GPS lat. 37.285919 e lon. 14.997429. Dalle indagini presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Siracusa, l'unità immobiliare è così censita al Catasto Fabbricati di Lentini (allegato 3):

Foglio	Particella	sub	Categoria	Classe	Consistenza
91	8084	14	C/2	5	22 m ²

Si segnala che le planimetrie catastali non risultano depositate.

Immobile 8) Locale deposito sito in Lentini, via G. Garibaldi n. 20, piano terra, interno F, avente coordinate GPS lat. 37.285919 e lon. 14.997429. Dalle indagini presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Siracusa, l'unità immobiliare è così censita al Catasto Fabbricati di Lentini (allegato 3):

Foglio	Particella	sub	Categoria	Classe	Consistenza
91	8084	9	C/2	3	7 m ²

Immobile 9) Locale bottega sito in Lentini, via G. Garibaldi n. 16-18, piano terra, avente coordinate GPS lat. 37.285894 e lon. 14.997461. Dalle indagini presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Siracusa, l'unità immobiliare è così censita al Catasto Fabbricati di Lentini (allegato 3):



Foglio	Particella	sub	Categoria	Classe	Consistenza
91	8355	8	C/1	7	48 m ²

Si segnala che le **planimetrie catastali non coincidono con lo stato attuale dei luoghi.**

Immobilie 10) Locale bottega sito in Lentini, via G. Garibaldi n. 22, piano terra, avente coordinate GPS lat. 37.285944 e lon. 14.997485. Dalle indagini presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Siracusa, l'unità immobiliare è così censita al Catasto Fabbricati di Lentini (allegato 3):

Foglio	Particella	sub	Categoria	Classe	Consistenza
91	8355	3	C/1	6	33 m ²

Si segnala che le **planimetrie catastali non coincidono con lo stato attuale dei luoghi.**

Immobilie 11) Locale bottega sito in Lentini, via G. Garibaldi n. 24, piano terra, avente coordinate GPS lat. 37.285944 e lon. 14.997485. Dalle indagini presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Siracusa, l'unità immobiliare è così censita al Catasto Fabbricati di Lentini (allegato 3):

Foglio	Particella	sub	Categoria	Classe	Consistenza
91	8084	4	C/1	7	45 m ²

Si segnala che le **planimetrie catastali non coincidono con lo stato attuale dei luoghi.**

Immobilie 12) Abitazione civile sita in Lentini, via Murganzio n. 31, piano primo, avente coordinate GPS lat. 37.286262 e lon. 14.997842 e due terrazze di pertinenza. Dalle indagini presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Siracusa, l'unità immobiliare è così censita al Catasto Fabbricati di Lentini (allegato 3):



Foglio	Particella	sub	Categoria	Classe	Consistenza
91	8084	6	A/2	2	9 vani

Si segnala che le **planimetrie catastali non coincidono con lo stato attuale dei luoghi.**

Immobilie 13) Locale bottega sito in Lentini, via Murganzio n. 23-25-27, piano terra e ammezzato, avente coordinate GPS lat. 37.286035 e lon. 14.997900.

Dalle indagini presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Siracusa, l'unità immobiliare è così censita al Catasto Fabbricati di Lentini (allegato 3):

Foglio	Particella	sub	Categoria	Classe	Consistenza
91	8989	1	C/1	6	151 m ²

Tutti gli immobili del lotto costituiscono nel loro insieme palazzo San Lio sito in Lentini, con ingresso principale in via Giuseppe Garibaldi, 20 ed ingresso secondario in via Murganzio ai civici 29 e 31. Ad esso si arriva percorrendo la strada statale 194 direzione sud-ovest, indi, al chilometro 13, prendendo l'uscita verso Lentini/Carlentini procedendo su via Etnea per 2 Km, alla rotonda (Piazza Beneventano) proseguendo dritto su via G. Garibaldi e percorrendo quest'ultima per circa 350 metri.

Quesito II.

Gli strumenti urbanistici del Comune di Lentini prevedono che gli immobili in questione ricadono nella zona "A2", zona storica di recente formazione. Questa zona comprende le parti dell'aria urbana quasi integralmente ricostruite dopo il 1945. I beni componenti il lotto costituiscono il **residenza nobiliare** di un'importante famiglia lentinese. Trattasi di un immobile realizzato nel XIX secolo, secondo l'architettura tipica delle case nobiliari siciliane dell'epoca. È costituito da un corpo di fabbrica molto esteso, con struttura portante mista, avente planimetricamente la distribuzione delle case dell'epoca. A piano terra, su via G. Garibaldi e su via Murganzio, è presente una serie di locali che rappresentavano le stalle e i depositi di una



volta, oggi adibiti a botteghe, a primo piano un unico grande appartamento, per decenni adibito a circolo artistico culturale della comunità lentinese che, ancora oggi, conserva le stesse caratteristiche di sala riunione per scopi sociali e culturali. All'interno dell'edificio è presente un grande cortile con pavimentazione in pietra bianca, alla quale si accede da un grande androne pavimentato con pietra lavica. Nell'ala nord-est del palazzo è presente, invece, un grande appartamento tipologicamente diverso dal primo, risalente ad epoca più recente, con ingresso in via Murganzio.

immobile 1)

L'abitazione civile, oggetto di stima, è posta al primo piano del palazzo distinta con il numero interno 1, ed è costituito da un ampio ingresso, salone, camera da letto, bagno, disimpegno cucina, cucina e veranda. La porta di ingresso conduce direttamente all'ingresso da cui si accede al salone e al disimpegno cucina. Dal salone si accede al bagno ed alla camera da letto. Dal disimpegno cucina si accede direttamente alla cucina e alla veranda.

L'appartamento è ben rifinito, le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate con idropittura; le porte interne sono in legno; il pavimento in tutti gli ambienti, tranne nel salotto, è in ceramica; il salone è pavimentato con piastrelle in graniglia di marmo; il bagno è dotato di tutti i sanitari, doccia e vasca da bagno, è pavimentato e rivestito con ceramica. Tutti gli ambienti dell'immobile sono ben illuminati da luce solare mediante aperture esterne; la camera da letto e il salone sono dotate di infissi in legno, tipici dell'epoca di costruzione, in mediocre stato di manutenzione; la cucina è dotata di infissi in alluminio, non a taglio termico, con vetro singolo. Per quanto concerne gli impianti, l'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico, fognario, privi di certificazioni attestanti la conformità alla normativa vigente. L'abitazione è provvista di impianto di riscaldamento con radiatori in tutti gli ambienti e caldaia a gas non funzionante.

Tutti gli impianti, ad una ispezione visiva, sembrano essere in buone condizioni, funzionanti ed allacciati alle rispettive reti pubbliche.

Nell'allegato 14 sono riportate le immagini che evidenziano quanto descritto.

Complessivamente le condizioni generali possono ritenersi buone.



immobile 2)

L'immobile, che rappresenta il piano nobile del palazzo, è posto al primo piano ed è costituito da un ampio ingresso, 2 sale lettura, biblioteca, bar, salone, cucina, guardaroba, spogliatoio, disimpegno ingressi secondari e quattro servizi igienici, di cui tre con anti-bagno e uno attrezzato per disabili.

Allo stesso si accede attraverso 2 ingressi esterni rappresentati da via Murganzio n. 29, via Garibaldi 20, ingresso principale, e da un ingresso interno attraverso il cortile. Dall'ingresso principale si accede ad un androne sulla sinistra del quale è presente il vano scala che conduce al primo piano, interno 2. L'immobile presenta finiture di pregio; l'ingresso, il bar, le sale lettura, la biblioteca sono tutte comunicanti tra loro ed hanno le pareti tappezzate con carta da parati, il salone presenta le pareti tappezzate con stoffe che rispettano le tinte e i colori dell'epoca ed è impreziosito da originali affreschi. I rimanenti locali hanno le pareti intonacate a civile e tinteggiate con idropittura. Le sale lettura e la biblioteca presentano le originali pavimentazioni dell'epoca, mentre l'ingresso, il salone ed il bar sono dotati di pavimenti in gres porcellanato; nei rimanenti vani il pavimento è in ceramica. Tutti gli ambienti dell'immobile sono ben illuminati da luce solare attraverso ampie finestre e vetrate panoramiche, realizzate con infissi in legno tipiche dell'epoca, in mediocre stato di manutenzione. I servizi igienici sono dotati di tutti i sanitari e lavabo e presentano pareti rivestite in ceramica. La copertura dell'edificio è in parte a terrazza ed in parte a tetto a falde inclinate.

Si segnala che alcuni ambienti dell'immobile presentano, in diversi punti, la comparsa di fenomeni di sfogliamento della pittura.

Per quanto concerne gli impianti l'immobile è dotato di impianto idrico ed elettrico sotto traccia; gli stessi, ad una ispezione visiva, sembrano essere in buone condizioni e funzionanti. Inoltre, l'immobile è dotato di impianto centralizzato per la climatizzazione estiva ed invernale.

Nell'allegato 14 sono riportate le immagini che evidenziano quanto descritto.

All'esterno, i prospetti del palazzo su via Garibaldi, si presentano con opere di finitura di pregio ed in discreto stato di manutenzione.

L'immobile è dotato delle seguenti pertinenze:

- androne d'ingresso di superficie complessiva pari a circa mq. 35;
- cortile interno di superficie complessiva pari a circa mq. 200;
- vano scala ingresso principale di superficie complessiva pari a circa mq. 16;



- vano scala ingresso cortile di superficie complessiva pari a circa mq. 6,5.

Complessivamente lo stato di manutenzione dell'immobile può ritenersi discreto.

immobile 3)

Locale rimessa al piano terra ubicato nella parte sud del cortile interno, distinto con la lettera interno A, di superficie pari a mq 8. Internamente il locale presenta le pareti tinteggiate con idropittura ed i pavimenti in ceramica.

Complessivamente le condizioni generali possono ritenersi discrete.

immobile 4)

Garage al piano terra ubicato nella parte sud del cortile interno, distinto con la lettera interno B, di superficie pari a mq 34. Internamente il locale presenta le pareti rustiche ed i pavimenti in graniglia di marmo.

L'immobile presenta diffuse tracce di umidità e, in diversi punti, si ha la comparsa di fenomeni di sfogliamento della pittura.

Complessivamente le condizioni generali possono ritenersi pessime.

immobile 5)

Locale magazzino al piano terra ubicato nella parte nord del cortile interno, distinto con la lettera interno C, di superficie catastale pari a mq 22. Il locale comprende il vano scala, che porta all'immobile 2) e un magazzino con bagno di mq 16. Allo stato attuale, considerando quanto è riportato nella planimetria catastale, la porta di ingresso che conduce dal vano scala al magazzino è stata murata ed il magazzino è stato accorpato al magazzino adiacente distinto con la lettera interno D (immobile 6)). Internamente: il magazzino ed il bagno presentano le pareti tinteggiate con idropittura ed i pavimenti in ceramica; il vano scala presenta le pareti tinteggiate con idropittura ed i pavimenti in marmo. Al vano scala si accede dal cortile interno attraverso un portone per esterno in legno.

Si segnala che, l'immobile presenta tracce di umidità e, in diversi punti, si ha la comparsa di fenomeni di sfogliamento della pittura.

Complessivamente le condizioni generali possono ritenersi discrete.



immobile 6)

Locale magazzino al piano terra ubicato nella parte nord del cortile interno, distinto con la lettera interno D di superficie catastale pari a mq 36. Allo stato attuale il magazzino è stato accorpato al magazzino adiacente distinto con la lettera interno C (immobile 5)). Al magazzino si accede da una grande porta in legno a tre ante, internamente il locale presenta le pareti tinteggiate con idropittura ed i pavimenti in ceramica.

Si segnala che, l'immobile presenta tracce di umidità e, in diversi punti, si ha la comparsa di fenomeni di sfogliamento della pittura.

Complessivamente le condizioni generali possono ritenersi discrete.

immobile 7)

Locale magazzino al piano terra ubicato nella parte nord del cortile interno, distinto con la lettera interno E, di superficie catastale pari a mq 22. Internamente il locale presenta le pareti tinteggiate con idropittura ed i pavimenti in graniglia di marmo. Attualmente nel locale sono installate diverse vasche per la raccolta ed il rilancio delle acque bianche.

Si segnala che, l'immobile presenta ampie zone di umidità ed ovunque si ha la comparsa di fenomeni di sfogliamento della pittura.

Complessivamente le condizioni generali possono ritenersi pessime.

immobile 8)

Locale deposito al piano terra ubicato nella parte nord-ovest del cortile interno, distinto con la lettera interno F, di superficie pari a mq 7. Internamente il locale presenta le pareti rustiche ed i pavimenti in graniglia di marmo.

Si segnala che, l'immobile presenta tracce di umidità e, in diversi punti, si ha la comparsa di fenomeni di sfogliamento della pittura.

Complessivamente le condizioni generali possono ritenersi discrete.

immobile 9)

Locale bottega sito in Lentini, via G. Garibaldi n. 16-18, piano terra, di superficie lorda pari a mq 62 suddivisi in bottega, ufficio, ripostiglio e 3 servizi igienici, di cui uno con antibagno. Internamente il locale presenta le pareti intonacate a civile e tinteggiate con idropittura ed i pavimenti in ceramica.



Complessivamente le condizioni generali possono ritenersi buone.

immobile 10)

Locale bottega sito in Lentini, via G. Garibaldi n. 22, piano terra, di superficie lorda pari a mq 33 suddivisi in bottega, retro bottega, ripostiglio e servizio igienico. Internamente tutti gli ambienti presentano il pavimento e le pareti non rifinite fatta eccezione per la bottega la quale presenta pareti intonacate a civile, tinteggiate con idropittura, ed il pavimento in linoleum.

Complessivamente le condizioni generali possono ritenersi mediocri.

immobile 11)

Locale bottega sito in Lentini, via G. Garibaldi n. 24, piano terra, di superficie lorda pari a mq 45 suddivisi in bottega, due ripostigli e servizio igienico. Internamente il locale presenta le pareti intonacate a civile e tinteggiate con idropittura ed i pavimenti in ceramica.

Complessivamente le condizioni generali possono ritenersi buone.

immobile 12)

L'abitazione civile, oggetto di stima, è posta al piano primo e secondo del palazzo con ingresso in via Murganzio n. 31, internamente suddivisa come segue: primo piano: in corridoio d'ingresso, 4 camere con bagno, angolo cottura, deposito e terrazza; secondo piano: 2 camere con bagno, veranda. Al primo piano la porta di ingresso conduce al corridoio d'ingresso, da cui si accede direttamente alle prime due camere con bagno, al deposito ed al disimpegno. Dal disimpegno si accede alla terza camera con bagno, all'angolo cottura ed alla terrazza. Da quest'ultima si accede alla quarta ed ultima camera con bagno. Al secondo piano, dalla porta d'ingresso si accede direttamente alla prima camera, da quest'ultima alla seconda camera e quindi al bagno ed alla veranda.

La casa al primo piano è rifinita, le pareti sono intonacate a civile; le porte interne sono in legno; il pavimento in tutti gli ambienti, tranne nei bagni e in terrazza, è in graniglia di marmo; i bagni e la terrazza sono pavimentati con piastrelle in ceramica; i bagni in tutte le camere sono dotati di tutti i sanitari e doccia, e le pareti sono rivestite con ceramica. Tutti gli ambienti dell'immobile sono ben illuminati da luce solare, mediante

aperture esterne dotate di infissi in legno tipiche dell'epoca di costruzione, in mediocre stato di manutenzione. Per quanto concerne gli impianti, l'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico, fognario, tutti privi di certificazioni attestanti la conformità alla normativa vigente. La camera e il bagno, al secondo piano, presentano porte interne in legno, pavimento in graniglia di marmo, tutto in pessime condizioni di manutenzione. Si segnala che in parecchi ambienti dell'immobile sono presenti tracce di umidità e, in diversi punti, vi è la comparsa di fenomeni di sfogliamento della pittura.

L'immobile non è provvisto di impianto di riscaldamento.

Tutti gli impianti, ad una ispezione visiva, sembrano essere in buone condizioni, funzionanti ed allacciati alle rispettive reti pubbliche.

All'esterno, i prospetti del palazzo su via Murganzio, si presentano in mediocre stato di manutenzione.

Nell'allegato 14 sono riportate le immagini che evidenziano quanto descritto.

Complessivamente le condizioni generali possono ritenersi mediocri.

immobile 13)

Locale bottega sito in Lentini, via Murganzio n. 23-25-27, piano terra, internamente suddivisa in negozio, soppalco e 2 servizi igienici. Internamente il negozio presenta un controsoffitto posto ad un'altezza di m. 3, le pareti intonacate a civile, tinteggiate con idropittura, ed i pavimenti in graniglia di marmo. Il soppalco presenta le pareti tinteggiate con idropittura ed i pavimenti in ceramica. I due bagni sono dotati di wc e lavabo con i pavimenti e le pareti foderate in ceramica, in pessimo stato di manutenzione.

Si segnala che in parecchi ambienti dell'immobile sono presenti tracce di umidità e, in diversi punti, si ha la comparsa di fenomeni di sfogliamento della pittura.

Complessivamente le condizioni generali possono ritenersi mediocri.

Quesito III.

In forza dell'atto di compravendita rep. n. 54898 racc. n. 33607 (allegato 6), rogato dal dott. i data 16/5/2014 e trascritto il 21/05/2014

reg. part. 5794 reg. gen. 7742, alla ' i data 16/5/2014 e trascritto il 21/05/2014

rappresentata dall'amministratore unico e legale rappresentante sig.ra

risulta la piena ed intera proprietà degli immobili pignorati.

Al momento del sopralluogo lo stato di possesso degli immobili era il seguente:

Immobile 1) occupato a titolo gratuito dai coniugi

Immobile 2) non occupato e nella piena disponibilità dell'esecutata;

Immobile 3) non occupato nella piena disponibilità dell'esecutata;

Immobile 4) non occupato nella piena disponibilità dell'esecutata;

Immobile 5) non occupato nella piena disponibilità dell'esecutata;

Immobile 6) non occupato nella piena disponibilità dell'esecutata;

Immobile 7) non occupato nella piena disponibilità dell'esecutata;

Immobile 8) non occupato nella piena disponibilità dell'esecutata;

Immobile 9) occupato dalla società prestige lux s.r.l. con contratto di locazione registrato all'agenzia delle entrate il 5/04/2011 n. 4340 serie 3, con inizio dal 01/03/2011 e termine al 29/02/2017 (allegato 11);

Immobile 10) occupato a titolo gratuito dal Sig.

Immobile 11) occupato a titolo gratuito dalla Sig.ra

Immobile 12) non occupato nella piena disponibilità dell'esecutata;

Immobile 13) non occupato nella piena disponibilità dell'esecutata;

Quesito IV.

Non sono state rilevate formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene, opponibili all'acquirente, fatta esclusione delle formalità riportate nel quesito successivo.

Quesito V.

Dalla certificazione notarile e dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa, in riferimento all'ispezione ipotecaria effettuata in data 09/11/2016 (allegato