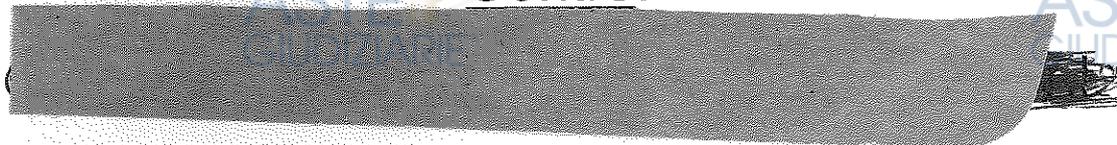


# TRIBUNALE DI SIRACUSA

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 29/2019 R.G.**

Promossa da:  
ARAGORN NPL 2018 s.r.l.

Contro:



**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**STIMA DEI BENI PIGNORATI**

**RELAZIONE GENERALE**

Siracusa, 27 gennaio 2020

il C.T.U.:  
Dr. Arch. Sonia Di Giacomo

**INDICE**

**RELAZIONE GENERALE**

- |  |         |
|--|---------|
| 1. Premessa  | pag. 6  |
| 2. Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli            | pag. 6  |
| 3. Identificazione dei beni oggetto del pignoramento                 | pag. 9  |
| 4. Divisibilità dei beni   | pag. 11 |
| 5. Descrizione del fabbricato in cui ricadono gli immobili pignorati | pag. 12 |
| 6. Regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico      | pag. 17 |
| 7. Proprietà e stato di possesso del bene                            | pag. 19 |
| 8. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene                      | pag. 20 |
| 9. Sintesi delle stime   | pag. 22 |

**RELAZIONE PRIMA PARTE**

**Sezione 1 – garage al piano interrato, sub 17**

- |                                |        |
|--------------------------------|--------|
| 1.1. Descrizione               | pag. 4 |
| 1.2 Stato di possesso del bene | pag. 4 |
| 1.3 Stima dell'immobile        | pag. 4 |

**Sezione 2 – garage al piano interrato, sub 18**

- |                                |        |
|--------------------------------|--------|
| 2.1 Descrizione                | pag. 7 |
| 2.2 Stato di possesso del bene | pag. 7 |
| 2.3 Stima dell'immobile        | pag. 7 |

**Sezione 3 – garage al piano interrato, sub 20**

- |                                |         |
|--------------------------------|---------|
| 3.1 Descrizione                | pag. 10 |
| 3.2 Stato di possesso del bene | pag. 10 |
| 3.3 Stima dell'immobile        | pag. 10 |

**Sezione 4 – garage al piano interrato, sub 21**

- |                                |         |
|--------------------------------|---------|
| 4.1 Descrizione                | pag. 13 |
| 4.2 Stato di possesso del bene | pag. 13 |
| 4.3 Stima dell'immobile        | pag. 13 |

**Sezione 5 – garage al piano interrato, sub 22**

- |                                |         |
|--------------------------------|---------|
| 5.1 Descrizione                | pag. 16 |
| 5.2 Stato di possesso del bene | pag. 16 |
| 5.3 Stima dell'immobile        | pag. 16 |



Sezione 6 – garage al piano interrato, sub 23

- 6.1 Descrizione pag. 19
- 6.2 Stato di possesso del bene pag. 19
- 6.3 Stima dell'immobile pag. 19

Sezione 7 – garage al piano interrato, sub 25

- 7.1 Descrizione pag. 22
- 7.2 Stato di possesso del bene pag. 22
- 7.3 Stima dell'immobile pag. 22

Sezione 8 – magazzino al piano interrato, sub 17

- 8.1 Descrizione pag. 25
- 8.2 Stato di possesso del bene pag. 25
- 8.3 Stima dell'immobile pag. 25

Sezione 9 – magazzino al piano interrato, sub 18

- 9.1 Descrizione pag. 28
- 9.2 Stato di possesso del bene pag. 28
- 9.3 Stima dell'immobile pag. 28

**RELAZIONE SECONDA PARTE**

Sezione 10 – ufficio al piano terra, sub 2

- 10.1 Descrizione pag. 3
- 10.2 Stato di possesso del bene pag. 3
- 10.3 Stima dell'immobile pag. 3

Sezione 11 – ufficio al piano terra, sub 3

- 11.1 Descrizione pag. 6
- 11.2 Stato di possesso del bene pag. 6
- 11.3 Stima dell'immobile pag. 6

Sezione 12 – ufficio al piano terra, sub 4

- 12.1 Descrizione pag. 9
- 12.2 Stato di possesso del bene pag. 9
- 12.3 Stima dell'immobile pag. 9

Sezione 13 – ufficio al piano terra, sub 5, 6, 7, 8

- 13.1 Descrizione pag. 12
- 13.2 Stato di possesso del bene pag. 12



13.3 Stima dell'immobile

pag. 13

**RELAZIONE TERZA PARTE**

**Sezione 14 – appartamento piano primo, secondo e sottotetto, sub 9**

14.1 Descrizione

pag. 3

14.2 Stato di possesso del bene

pag. 3

14.3 Stima dell'immobile

pag. 3

**Sezione 15 – appartamento piano primo, secondo e sottotetto, sub 10**

15.1 Descrizione

pag. 8

15.2 Stato di possesso del bene

pag. 8

15.3 Stima dell'immobile

pag. 8

**Sezione 16 – appartamento piano primo, secondo e sottotetto, sub 11**

16.1 Descrizione

pag. 12

16.2 Stato di possesso del bene

pag. 12

16.3 Stima dell'immobile

pag. 13

**Sezione 17 – appartamento piano primo, secondo e sottotetto, sub 12**

17.1 Descrizione

pag. 16

17.2 Stato di possesso del bene

pag. 16

17.3 Stima dell'immobile

pag. 16

**Sezione 18 e 19 – appartamento piano primo, secondo e sottotetto, sub 13**

18.1 Descrizione

pag. 21

18.2 Stato di possesso del bene

pag. 22

18.3 Stima dell'immobile

pag. 22

**Sezione 20 e 21 – appartamento piano primo, secondo e sottotetto, sub 14**

19.1 Descrizione

pag. 26

19.2 Stato di possesso del bene

pag. 27

19.3 Stima dell'immobile

pag. 27

**Sezione 22 – appartamento piano primo, secondo e sottotetto, sub 16**

20.1 Descrizione

pag. 31

20.2 Stato di possesso del bene

pag. 31

20.3 Stima dell'immobile

pag. 32



**ALLEGATI**



Allegato A: verbale di sopralluogo e lettere inviate dal C.T.U.

Allegato B: documentazione catastale

- B1: Garage
- B2: Magazzini
- B3: Uffici
- B4: Appartamenti



Allegato C: copia titolo autorizzativo

Allegato D: copia attestazioni di prestazione energetica

- D1: Uffici
- D2: Appartamenti



Allegato E: copia atto di provenienza dei beni.



## 1. PREMESSA

Nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare N°29/2019 Reg. Esec. Imm., l'ill.mo Giudice delle Esecuzioni, dott.ssa Concita Cultrera, mi ha conferito l'incarico di stimare i beni pignorati di proprietà [REDACTED] a favore della società ARAGORN NPL 2018 s.r.l.

Per l'effettuazione dell'incarico, in ottemperanza a quanto richiesto dal Giudice nell'atto di conferimento dell'incarico, ho innanzitutto verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.. Successivamente, con istanza trasmessa all'ufficio competente, ho richiesto le informazioni necessarie per valutare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico. Infine ho acquisito la documentazione catastale.

Per l'espletamento dell'incarico ho effettuato, presso gli immobili pignorati, svariati sopralluoghi nelle seguenti date: 16 settembre, 16 ottobre, 17 ottobre, 30 ottobre, 4 novembre, 11 novembre 19 novembre, e 4 dicembre, per ciascuno dei quali ho redatto regolare verbale prodotto in allegato A alla presente relazione.

## 2. ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

L'avv. Franco Maria Merlino, procuratore della Aragorn NPL 2018 s.r.l., ha depositato telematicamente, la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, in cui sono elencati i dati catastali degli immobili, la presenza di eventuali iscrizioni e trascrizioni e ogni altra informazione utile ai sensi dell'art. 567 del c.p.c..

La relazione di cui sopra è stata redatta dalla dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone.

Nell'atto di pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Siracusa in data 4/02/2019, rep. 303, trascritto in data 18 marzo 2019, ai nn. 4994/4052, a favore di Aragorn NPL 2018 s.r.l., con sede in Roma, codice fiscale 14731771003, risulta che la [REDACTED] sequestrata è proprietaria dei seguenti immobili:

- 1) quota 1/1 proprietà su [REDACTED] ufficio nel Comune di Siracusa, foglio 30, part.IIa 1166 sub 2, natura A/10, consistenza 5 vani – indirizzo Franca Maria Gianni, piano terra;
- 2) quota 1/1 proprietà su [REDACTED] ufficio nel Comune di Siracusa, foglio 30, part.IIa 1166 sub 3, natura A/10, consistenza 5 vani – indirizzo Franca Maria Gianni, piano terra;
- 3) quota 1/1 proprietà su [REDACTED] ufficio nel Comune di Siracusa, foglio 30, part.IIa 1166 sub 4, natura A/10, consistenza 5 vani – indirizzo Franca Maria Gianni, piano terra;

- 4) quota 1/1 proprietà su ufficio nel Comune di Siracusa, foglio 30, part.Illa 1166 sub 5, natura A/10, consistenza 5 vani – indirizzo Franca Maria Gianni, piano terra;
- 5) quota 1/1 proprietà su ufficio nel Comune di Siracusa, foglio 30, part.Illa 1166 sub 6, natura A/10, consistenza 5 vani – indirizzo Franca Maria Gianni, piano terra;
- 6) quota 1/1 proprietà su ufficio nel Comune di Siracusa, foglio 30, part.Illa 1166 sub 7, natura A/10, consistenza 5 vani – indirizzo Franca Maria Gianni, piano terra;
- 7) quota 1/1 proprietà su ufficio nel Comune di Siracusa, foglio 30, part.Illa 1166 sub 8, natura A/10, consistenza 5 vani – indirizzo Franca Maria Gianni, piano terra;
- 8) quota 1/1 proprietà su abitazione di tipo civile nel Comune di Siracusa foglio 30, part.Illa 1166 sub 9, natura A/2, consistenza 7,5 vani – indirizzo Franca Maria Gianni, piano primo e secondo;
- 9) quota 1/1 proprietà su abitazione di tipo civile nel Comune di Siracusa foglio 30, part.Illa 1166 sub 10, natura A/2, consistenza 7,5 vani – indirizzo Franca Maria Gianni, piano primo e secondo;
- 10) quota 1/1 proprietà su abitazione di tipo civile nel Comune di Siracusa foglio 30, part.Illa 1166 sub 11, natura A/2, consistenza 7,5 vani – indirizzo Franca Maria Gianni, piano primo e secondo;
- 11) quota 1/1 proprietà su abitazione di tipo civile nel Comune di Siracusa, foglio 28, particella 896, sub. 12 cat. A/2, vani 5,5 rendita euro 695,93 indirizzo contrada Bella, piano 2;
- 12) quota 1/1 proprietà su abitazione di tipo civile nel Comune di Siracusa foglio 30, part.Illa 1166 sub 13, natura A/2, consistenza 7,5 vani – indirizzo Franca Maria Gianni, piano primo e secondo;
- 13) quota 1/1 proprietà su abitazione di tipo civile nel Comune di Siracusa foglio 30, part.Illa 1166 sub 14, natura A/2, consistenza 7,5 vani – indirizzo Franca Maria Gianni, piano primo e secondo;
- 14) quota 1/1 proprietà su abitazione di tipo civile nel Comune di Siracusa foglio 30, part.Illa 1166 sub 16, natura A/2, consistenza 7,5 vani – indirizzo Franca Maria Gianni, piano primo e secondo;
- 15) quota 1/1 proprietà su rimessa nel Comune di Siracusa foglio 30, part.Illa 1166 sub 17, natura C/6, consistenza 84 mq – indirizzo Franca Maria Gianni, piano s/1;
- 16) quota 1/1 proprietà su rimessa nel Comune di Siracusa foglio 30, part.Illa 1166 sub 18, natura C/6, consistenza 96 mq – indirizzo Franca Maria Gianni, piano s/1;

- 17) quota 1/1 proprietà su magazzino nel Comune di Siracusa foglio 30, part.IIa 1166 sub 19, natura C/2, consistenza 149 mq – indirizzo Franca Maria Gianni, piano s/1;
- 18) quota 1/1 proprietà su rimessa nel Comune di Siracusa foglio 30, part.IIa 1166 sub 20, natura C/6, consistenza 81 mq – indirizzo Franca Maria Gianni, piano s/1;
- 19) quota 1/1 proprietà su rimessa nel Comune di Siracusa foglio 30, part.IIa 1166 sub 21, natura C/6, consistenza 78 mq – indirizzo Franca Maria Gianni, piano s/1;
- 20) quota 1/1 proprietà su rimessa nel Comune di Siracusa foglio 30, part.IIa 1166 sub 22, natura C/6, consistenza 79 mq – indirizzo Franca Maria Gianni, piano s/1;
- 21) quota 1/1 proprietà su rimessa nel Comune di Siracusa foglio 30, part.IIa 1166 sub 23, natura C/6, consistenza 82 mq – indirizzo Franca Maria Gianni, piano s/1;
- 22) quota 1/1 proprietà su magazzino nel Comune di Siracusa foglio 30, part.IIa 1166 sub 24, natura C/2, consistenza 158 mq – indirizzo Franca Maria Gianni, piano s/1;
- 23) quota 1/1 proprietà su rimessa nel Comune di Siracusa foglio 30, part.IIa 1166 sub 25, natura C/6, consistenza 71 mq – indirizzo Franca Maria Gianni, piano s/1.

La relazione di visura ipocatastale certifica, invece, che nel ventennio anteriore alla trascrizione del citato pignoramento, sull'immobile in esame gravano inoltre le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **iscrizione n. 5793/1543 del 5/03/2010**, nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo concesso con atto notarile pubblico del 3/03/2010 di cui al rogito del notaio Angelo Bellucci di Siracusa, rep. 113491/26334 - a favore di Credito Siciliano s.p.a. con sede in Palermo, via Siracusa n. 1/E, contro [redacted] in qualità di debitore ipotecario;
- **iscrizione n. 14056/1424 del 9/8/2012**, ipoteca legale nascente da atto pubblico amministrativo del 8/8/2012, emesso da Serit Sicilia s.p.a. agente della riscossione con sede a Siracusa, rep.6487/2012 a favore Serit Sicilia. S.p.a. con sede in Siracusa, C. F. 00833920150, domicilio eletto in viale Santa Panagia n. 141 contro [redacted], capitale euro 530.515,45 ipoteca euro 1.061.030,90.
- **iscrizione n. 3647/484 del 8/3/2016**, ipoteca legale nascente da atto pubblico amministrativo del 29/02/2016, emesso da Riscossione Sicilia s.p.a. con sede in

Siracusa, rep.736/2015, a favore di Riscossione Sicilia s.p.a. con sede in Siracusa C.F. 00833920150, domicilio eletto in viale Santa Panagia n. 141, contro [REDACTED] sulle particelle 17, 18 e 19 capitale euro 207.377,83 ipoteca euro 414.755,66.

- **trascrizione n. 4994/4052 del 18/03/2019**, nascente da verbale di pignoramento immobili notificato dall'ufficiale giudiziario presso il tribunale di Siracusa, in data 4/2/2019, rep. 303 - a favore di Aragorn NPL 2018 s.r.l., con sede in Roma, codice fiscale 14731771003 contro [REDACTED]

### 3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

I beni pignorati siti in Siracusa, via Franca Maria Gianni, sono attualmente identificati al catasto fabbricati del Comune di Siracusa, con i seguenti dati:

#### GARAGE AL PIANO INTERRATO

Foglio	Part.IIa	Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
30	1166	17	1	C/6	3	73 mq	Totale 84 mq	Euro 377,01
30	1166	18	1	C/6	3	86 mq	Totale 96 mq	Euro 444,15
30	1166	20	1	C/6	3	71 mq	Totale 81 mq	Euro 366,68
30	1166	21	1	C/6	3	66 mq	Totale 78 mq	Euro 340,86
30	1166	22	1	C/6	3	66 mq	Totale 79 mq	Euro 340,86
30	1166	23	1	C/6	3	71 mq	Totale 82 mq	Euro 366,68
30	1166	25	1	C/6	3	60 mq	Totale 71 mq	Euro 309,87

#### MAGAZZINI AL PIANO INTERRATO

Foglio	Part.IIa	Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
30	1166	19	1	C/2	4	136 mq	Totale 149 mq	Euro 561,91
30	1166	24	1	C/2	4	141 mq	Totale 158 mq	Euro 582,56

**UFFICI AL PIANO TERRA**

Foglio	Part.IIa	Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
30	1166	2	1	A/10	2	5 vani	128 mq	Euro 1.239,50
30	1166	3	1	A/10	2	5 vani	124 mq	Euro 1.239,50
30	1166	4	1	A/10	2	5 vani	127 mq	Euro 1.239,50
30	1166	5	1	A/10	2	5 vani	125 mq	Euro 1.239,50
30	1166	6	1	A/10	2	5 vani	124 mq	Euro 1.239,50
30	1166	7	1	A/10	2	5 vani	119 mq	Euro 1.239,50
30	1166	8	1	A/10	2	5 vani	116 mq	Euro 1.239,50

**APPARTAMENTI PIANO PRIMO, SECONDO E SOTTOTETTO**

Foglio	Part.IIa	Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
30	1166	9	1	A/2	2	7,5 vani	Totale 184 mq Tot. escluse aree scoperte 171 mq	Euro 948,99
30	1166	10	1	A/2	2	7,5 vani	Totale 202 mq Tot. escluse aree scoperte 187 mq	Euro 948,99
30	1166	11	1	A/2	2	7,5 vani	Totale 191mq Tot. escluse aree scoperte 179 mq	Euro 948,99
30	1166	12	1	A/2	2	7,5 vani	Totale 197 mq Tot. escluse aree scoperte 181 mq	Euro 948,99
30	1166	13	1	A/2	2	7,5 vani	Totale 197 mq Tot. escluse aree scoperte 181 mq	Euro 948,99
30	1166	14	1	A/2	2	7,5 vani	Totale 191 mq Tot. escluse aree scoperte 179 mq	Euro 948,99
30	1166	16	1	A/2	2	7,5 vani	Totale 176 mq Tot. escluse aree scoperte 164 mq	Euro 948,99

Evidenzio che i dati specificati nell'atto di pignoramento coincidono con quelli riportati nella documentazione catastale.

#### 4. DIVISIBILITA' DEI BENI.

Il Giudice per l'esecuzione ha chiesto di valutare l'opportunità di formare più lotti di vendita dei beni pignorati, provvedendo eventualmente al frazionamento degli stessi.

Nel caso in esame le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono catastalmente distinte in:

- n. 7 garage;
- n. 2 magazzini;
- n. 7 uffici;
- n. 7 appartamenti.

Evidenzio che quattro dei sette uffici sopra elencati, in particolare quelli distinti con i sub. 5, 6, 7 e 8, sono stati di recente accorpati per essere adibiti a poliambulatorio medico diagnostico, anche se non è stata ancora eseguita la fusione catastale. Mentre negli appartamenti distinti con i sub. 13 e 14 sono stati eseguiti alcuni lavori per rendere i due piani indipendenti e ricavare così, due distinte unità abitative per ciascun subalterno, anche se non è stato ancora eseguito il frazionamento catastale. Per quanto sopra esposto, risultano già individuati ventidue lotti di vendita. Chiarisco inoltre di non aver ritenuto vantaggioso procedere all'ulteriore frazionamento di ciascuno degli immobili, perché, sulla base delle informazioni acquisite presso gli operatori del settore immobiliare, il prezzo di vendita degli immobili diminuirebbe nel caso in cui fosse compiuto il frazionamento e le unità immobiliari, così ricavate, fossero vendute separatamente. Per i motivi sopraccitati ritengo opportuno formare ventidue lotti di vendita uno per ciascuno degli immobili sopra descritti, in particolare:

	<u>GARAGE AL PIANO INTERRATO</u>
<u>Sezione 1</u>	sub. 17
<u>Sezione 2</u>	sub. 18
<u>Sezione 3</u>	sub. 20
<u>Sezione 4</u>	sub. 21
<u>Sezione 5</u>	sub. 22
<u>Sezione 6</u>	sub. 23
<u>Sezione 7</u>	sub. 25

<b>MAGAZZINI AL PIANO SEMINTERRATO</b>	
<b>Sezione 8</b>	sub. 19
<b>Sezione 9</b>	sub. 24

<b>UFFICI AL PIANO TERRA</b>	
<b>Sezione 10</b>	sub. 2
<b>Sezione 11</b>	sub. 3
<b>Sezione 12</b>	sub. 4
<b>Sezione 13</b>	sub. 5, 6, 7, 8

<b>APPARTAMENTI PIANO PRIMO, SECONDO E SOTTOTETTO</b>	
<b>Sezione 14</b>	sub. 9
<b>Sezione 15</b>	sub. 10
<b>Sezione 16</b>	sub. 11
<b>Sezione 17</b>	sub. 12
<b>Sezione 18</b>	sub. 13 piano primo
<b>Sezione 19</b>	sub. 13 piano secondo e sottotetto
<b>Sezione 20</b>	sub. 14 piano primo
<b>Sezione 21</b>	sub. 14 piano secondo e sottotetto
<b>Sezione 22</b>	sub. 16

## 5. DESCRIZIONE DEL FABBRICATO IN CUI RICADONO GLI IMMOBILI PIGNORATI

Nel corso del mandato ho eseguito svariati sopralluoghi al fine di descrivere lo stato attuale degli immobili e valutare la conformità o meno degli stessi alle planimetrie ufficiali.

L'edificio in cui ricadono gli immobili pignorati, realizzato nell'anno 2005, ha struttura in cemento armato, solai in latero cemento e tamponature in laterizio. Lo stesso, ubicato in via Franca Maria Gianni a Siracusa (vd. foto dalla n. 1 alla n. 5), è costituito da un piano interrato, un piano terra, un piano primo e secondo ed un sottotetto.

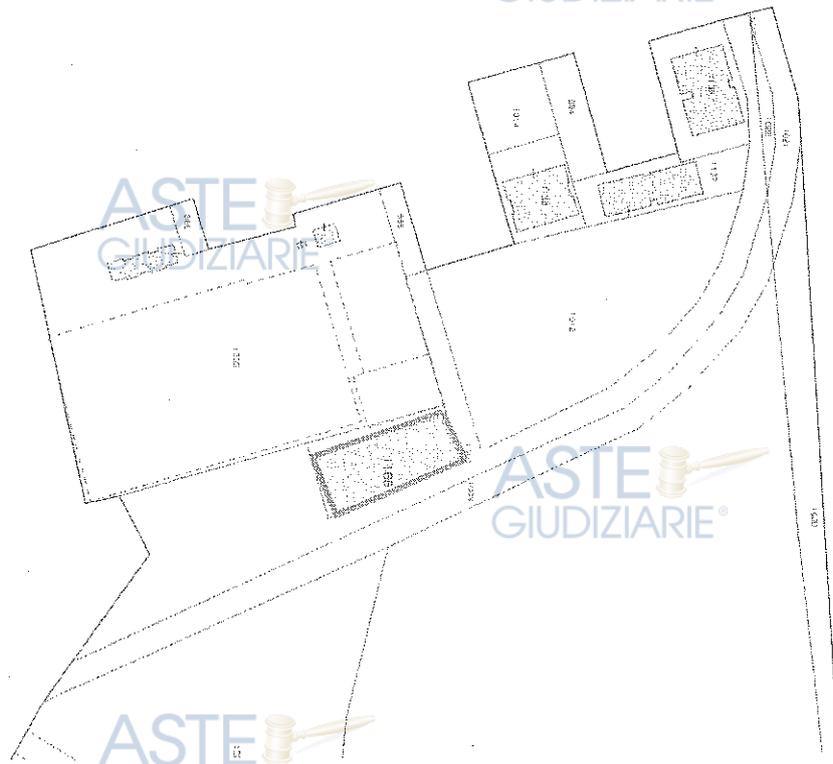
Nel piano interrato sono stati ricavati otto garage e due magazzini, aventi ingresso dall'area condominiale lato ovest. Il piano terra è costituito da otto uffici aventi ingresso

C.T.U. arch. Sonia Di Giacomo

diretto dalla strada principale tramite delle ampie aperture. Il piano primo e secondo è costituito da otto appartamenti tipologia duplex a cui si accede attraverso quattro corpi scala interni alla palazzina, dotati di predisposizione vano ascensore.

Le coordinate G.P.S. del bene sono le seguenti: 37°6'8,00" N - 15°16'25,50"E.





Estratto di mappa foglio 30 particella 1166



FOTO N.1 – Prospetto dell'edificio lato est



FOTO N.2 – Prospetto dell'edificio lato sud



FOTO N.3 – Prospetto dell'edificio lato ovest



FOTO N.4 – Prospetto dell'edificio lato ovest



FOTO N.5 – Prospetto dell'edificio lato nord

## 6. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

L'area in cui insiste il fabbricato pignorato ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico e nel vigente P.R.G. (Supplemento Ordinario GURS del 28/09/2007 n.46) in zona sottoposta a Programma di Recupero Urbano, disciplinata dall'art. 116 bis.

Produco in allego C alla presente relazione, lo stralcio del P.R.G. e le norme tecniche di attuazione.

Al fine di valutare la conformità urbanistica dell'immobile, in data 2 agosto 2019, ho trasmesso, all'ufficio urbanistica del Comune di Siracusa, apposita istanza, riportata in allegato A, in cui ho chiesto tutte le informazioni utili ai fini del mandato peritale.

Il Comune di Siracusa a seguito di ripetute ricerche condotte nei propri archivi non è riuscito a reperire alcuna documentazione tecnica relativa al fabbricato oggetto di pignoramento, pertanto ho eseguito le valutazioni tecniche riguardanti la regolarità del bene, sulla base delle informazioni e della documentazione tecnica ufficiale che sono riuscita a reperire per vie informali. Nel seguito riporto una sintesi del complesso iter autorizzativo che ha condotto alla realizzazione della palazzina.

1.- Con delibera di Giunta Municipale n.939 del 21.05.1998 furono approvati il Programma preliminare e l'Avviso pubblico per la selezione delle proposte di intervento da recepire nel Programma di Riquilificazione Urbana ex Legge 493/1993.

2.- La proposta relativa al P.R.U., presentata dai proprietari del terreno fu approvata dal Consiglio Comunale con delibera n.108 del 03.11.2000.

3.- In data 15.01.2002 con nota n.1063 di prot. Urb. Il Comune di Siracusa trasmise alla Regione il Programma Definitivo di Recupero Urbano.

4.- In data 23.07.2002 fu sottoscritto l'Accordo di programma dal Presidente della Regione Sicilia ed il Sindaco di Siracusa.

5.- L'adesione del Sindaco all'Accordo di Programma fu ratificata dal Consiglio Comunale con delibera n.96 del 28.08.2002.

6.- Detta ratifica fu resa esecutiva con Decreto Presidenta Regione Sicilia n.124 del 29.07.2003.

7.- In data 29.03.2004 i proprietari del terreno firmarono la Convenzione Urbanistica con il Comune di Siracusa. L'intervento edilizio proposto dai proprietari dei terreni ed oggetto della Convenzione sottoscritta prevedeva la realizzazione di:

- N.2 Case di Cura;
- Centro Sportivo;

- N.2 Case di Riposo;
- Supermercato;
- Residence.

8. In data 05.07.2004 il [redacted] stipulò il contratto preliminare di compravendita con i proprietari dei terreni per l'acquisto dei lotti relativi alle due case di riposo, al supermercato ed al residence.

9. In data 19.10.2004 il Comune di Siracusa rilasciò alla [redacted] la C.E. n. 204/04 per la realizzazione di 4 palazzine ("A","B","C" e "D") per civile abitazione, negozio e boxes a modifica compatibile delle previsioni del PRU.

10. In data 25.10.2004 con determina dirigenziale n. 86 la C.E. 204/04 venne volturata alla [redacted]

11. L'iter autorizzativo per le palazzine "A", "B" e "C" continuò con due varianti e fu completato con il rilascio del certificato di agibilità n.115/2010. Evidenzio che la C.E. 204/2004 consentiva che nella palazzina "D" venissero realizzati n.10 alloggi allocati ai piani 1° e 2°, due negozi al piano terra ed al piano interrato due locali deposito e n.10 boxes.

12. In data 24/11/2005 il [redacted] con istanza registrata al n.14045 chiese, limitatamente alla palazzina "D", l'approvazione del progetto di modifica essenziale alla C.E. 204/2004 e con istanza del 05/06/2008 registrata al n.7587 chiese, per il completamento dei lavori, il rinnovo della C.E. 204/2004, prossima alla scadenza.

13. Le istanze vennero accolte e venne rilasciata la **C.E. 301/2008 del 09/12/2008 che autorizzava la variante essenziale e concedeva mesi due per il completamento dei lavori.** Detta C.E. prevedeva che nella palazzina "D" venissero realizzati n.8 appartamenti duplex, n.8 negozi o uffici al piano terra, n.8 boxes e n.2 locali deposito al piano interrato.

14. Non essendo riusciti a completare i lavori entro i termini fissati dalla C.E. 301/2008, il [redacted] chiese, con istanza del 20.10.2011 protocollo n.12395, il rilascio di una nuova concessione edilizia per il completamento dei lavori.

15. L'istanza venne accolta e venne rilasciata la **C.E. 337/2011 del 23/11/2011 che porta la scadenza al 30.11.2016** (vedi nota del Comune n.123792 del 20.11.2014).

Nel corso della visita ho potuto constatare che la configurazione attuale del fabbricato è, in linea di massima, rispondente alle planimetrie catastali prodotte dall'Agenzia delle

Entrate di Siracusa, riportata in allegato B e agli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia n. 301/2008, rilasciata dal Comune di Siracusa in data del 9.12.2008, ritengo pertanto che il fabbricato pignorato è da considerare regolarmente autorizzato, poiché rispondente agli elaborati allegati alla concessione edilizia di cui sopra.

Evidenzio però che per il completamento degli immobili ancora al rustico, sarà necessaria l'acquisizione di una nuova concessione edilizia che consenta il completamento dei lavori non ancora eseguiti, poiché l'ultima concessione edilizia è scaduta il 30.11.2016.

Relativamente al certificato di abitabilità non risulta, da ricerche effettuate negli archivi del Comune di Siracusa, che sia stato rilasciato alcun certificato di abitabilità per tale immobile.

Per quanto attiene le attestazioni di prestazione energetica, relativi agli appartamenti e agli uffici, ho provveduto alla redazione di tali documenti, ai sensi dell'art. 6 del d.lgs. 192/2005, poiché gli immobili non ne erano in possesso e sono prodotti in allegato D alla presente relazione. Chiarisco di aver elaborato tali documenti anche per gli immobili che allo stato attuale sono in corso di costruzione, poiché gli stessi catastalmente risultano ultimati, mentre per il poliambulatorio ho eseguito un certificato per ciascun subalterno non essendo ancora stata compiuta la fusione catastale.

## 7. PROPRIETA' E STATO DI POSSESSO DEL BENE.

### Proprietà.

Sulla base di quanto attestato nel certificato notarile in atti, redatto in data 8 aprile 2018, dalla dott.ssa Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone,

- alla [redacted] securata [redacted], il terreno sul quale sono stati edificati gli immobili è pervenuto per acquisto fattone con atto del 19/10/2004, notaio Angelo Bellucci di Siracusa, rep. 95098/2164, trascritto in data 9/11/2004 ai nn. 26801/16956, da potere di [redacted]

- ad [redacted] il terreno era pervenuto in dipendenza della successione a [redacted]

registrata presso l'ufficio del registro di Noto, den.a n. 145 vol.187, trascritta in data 18/12/1972 ai nn. 3201/26952 e successiva denuncia di successione, registrata presso l'ufficio del registro di Noto den.a n. 337 vol.201, trascritta in data 21/05/1983 ai nn. 7868/6698, regolata dal testamento olografo pubblicato con verbale del 03/05/1972, notaio Felice Bonfanti di Noto, trascritto in data 25/05/1972 ai nn. 12815/10664. **N.B.** Risulta accettazione di eredità fattane con atto del 16/07/1981, notaio Cesare Arcangeli di Roma rep. 2500/1387, trascritto in data 18/07/1981 ai nn. 11959/10251.

- [redacted] il terreno era pervenuto per acquisto fattone con atto del 11/02/1993, notaio Ferdinando Portale di Catania, rep. 200408, trascritto in data 04/03/1993 ai nn. 3677/3022. da potere di [redacted]

- [redacted] il terreno era pervenuto in dipendenza della successione a [redacted]

[redacted], registrata presso l'ufficio del registro di Noto, den.a n. 338 vol. 201, trascritta in data 09/10/1984 ai nn. 15714/13089 la cui accettazione d'eredità fattane con atto del 4/07/1986, notaio Annio De Luca di Siracusa, rep. 7401, trascritto in data 28/03/2011 ai nn. 5988/4330 e successiva transazione tacita di eredità è stata trascritta in data 18/07/1981 ai nn. 11959/10251.

#### 8. VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE

Gli immobili sono gravati dalle formalità pregiudizievoli elencate nel secondo paragrafo. Evidenzio che, gli oneri giuridici che saranno cancellati al momento della vendita riguardano la trascrizione del pignoramento oggetto di causa e le iscrizioni inerenti le ipoteche. Per quanto riguarda la trascrizione essa potrà essere cancellata, a conclusione della procedura di esecuzione, previo pagamento di 267,00 euro.

Per quanto attiene invece le ipoteche, esse potranno essere cancellate previo pagamento di 94,00 euro per tasse ipotecarie e bollo oltre lo 0,50% dell'importo totale di vendita del bene. Sulla base delle informazioni acquisite presso il Comune di Siracusa,

non risultano altre formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene.

Altre informazioni utili per l'acquirente

Spese che saranno poste a carico degli acquirenti.

Gli acquirenti dovranno ancora sostenere alcune spese finalizzate al:

- A. rilascio di una nuova concessione edilizia che consenta il completamento dei lavori non ancora eseguiti, poiché l'ultima concessione edilizia è scaduta il 30.11.2016;
- B. completamento della facciata lato ovest;
- C. acquisizione del certificato di agibilità;
- D. acquisizione del certificato di prevenzione incendi relativo al piano seminterrato e adeguamento alla normativa vigente;
- E. installazione e collaudo dei due ascensori mancanti;
- F. collaudo dei due ascensori esistenti;

Produco nel seguito una tabella in cui riporto per ciascuna tipologia di spesa, i costi complessivi e le particelle interessate. Tali costi sono stimati forfettariamente e includono spese tecniche, imposte e diritti di segreteria. Evidenzio che non mi è stato possibile ripartire le spese per ciascuna delle unità immobiliari interessate poiché, allo stato attuale, non è stato ancora costituito il condominio e, pertanto, non esistono quote millesimali ufficiali. Per lo stesso motivo non ci sono spese condominiali.

	TIPOLOGIA DELLE SPESE	IMPORTO TOT. EURO	SUB. INTERESSATI
<b>A</b>	Rilascio di una nuova concessione edilizia che consenta il completamento dei lavori non ancora eseguiti, poiché l'ultima concessione edilizia è scaduta il 30.11.2016	5.000	Tutte le 25 unità
<b>B</b>	Completamento della facciata lato ovest	20.000	Tutte le 25 unità
<b>C</b>	Acquisizione del certificato di agibilità	15.000	Tutte le 25 unità
<b>D</b>	Acquisizione del certificato di prevenzione incendi relativo al piano seminterrato e adeguamento alla normativa vigente.	15.000	17,18,19,20,21, 22,23,24,25
<b>E</b>	Installazione e collaudo dei due ascensori mancanti	30.000	17,18,20,21,9,10, 11,12
<b>F</b>	Collaudo dei due ascensori esistenti	3.000	22,23,13,14

## 9. SINTESI DELLE STIME

Nel presente paragrafo, per facilità di lettura, riporto alcune tabelle che riepilogano, per ciascuna unità immobiliare oggetto di pignoramento, la superficie, il valore di stima che ho determinato sulla base dei criteri che illustrerò nei successivi paragrafi, i lavori ancora da eseguire e la tipologia delle spese ancora da sostenere, meglio descritte al paragrafo precedente.

Per quanto riguarda la stima dei sottotetti, chiarisco di averli valutati al 30% del valore di stima degli appartamenti, perché la superficie presa in considerazione è quella con altezza maggiore a 1,30 metri e perché ho tenuto conto del fatto che gli stessi hanno accesso diretto dalle abitazioni. Ho invece, valutato i balconi di tutti gli appartamenti, al 25% del valore dell'appartamento finito, perché allo stato attuale sono tutti stati ultimati.

GARAGE AL PIANO INTERRATO						
Sez.	Sub.	Sup.	Valore unitario	Stima	Lavori ancora da eseguire	Spese ancora da sostenere
1	17	73	€ 500/mq	€ 36.500	Tinteggiatura	A, B, C, D, E
2	18	86	€ 500/mq	€ 43.000	Tinteggiatura	A, B, C, D, E
3	20	71	€ 500/mq	€ 35.500	Tinteggiatura	A, B, C, D, E
4	21	66	€ 500/mq	€ 33.000	Tinteggiatura	A, B, C, D, E
5	22	66	€ 500/mq	€ 33.000	Tinteggiatura	A, B, C, D, F
6	23	71	€ 500/mq	€ 35.500	Tinteggiatura	A, B, C, D, F
7	25	60	€ 500/mq	€ 30.000	Tinteggiatura	A, B, C, D

MAGAZZINI AL PIANO INTERRATO						
Sez.	Sub	Sup.	Valore unitario	Stima	Lavori ancora da eseguire	Spese ancora da sostenere
8	19	136	€ 500/mq	€ 68.000	Tinteggiatura	A, B, C, D
9	24	141	€ 500/mq	€ 70.500	Tinteggiatura	A, B, C, D

UFFICI AL PIANO TERRA						
Sez.	Sub	Sup	Valore unitario	Stima	Lavori ancora da eseguire	Spese ancora da sostenere
10	2	119	€ 900/mq	€ 107.100	Devono essere eseguiti tutti i lavori di finitura, fatta eccezione per la pavimentazione.	A, B, C
11	3	117	€ 900/mq	€ 105.300	Devono essere eseguiti tutti i lavori di finitura, fatta eccezione per la pavimentazione.	A, B, C
12	4	117	€ 900/mq	€ 105.300	Devono essere eseguiti tutti i lavori di finitura, fatta eccezione per la pavimentazione.	A, B, C
13	5, 6, 7, 8	448	€ 1.650/mq	€ 738.200	/	A, B, C

APPARTAMENTI AL PIANO PRIMO, SECONDO E SOTTOTETTO						
Sez.	Sub	Sup. (appart., terrazzi e sottotetto)	Valore unitario	Stima	Lavori ancora da eseguire	Spese ancora da sostenere
14	9	169 + 86 + 6,65	€ 1.050/mq	€ 211.795	Tutti i lavori di finitura	A, B, C, E
15	10	184,55 + 94 + 73,90	€ 1.050/mq	€ 252.306	Tutti i lavori di finitura	A, B, C, E
16	11	175,55 + 68,14 + 70,70	€ 1.500/mq	€ 320.692	/	A, B, C, E
17	12	175,55 + 95,70 + 67,10	€ 1.050/mq	€ 241.351	Tutti i lavori di finitura	A, B, C, E
18	13	83,55 + 65	€ 1.500/mq	€ 148.950	/	A, B, C, F
19	13	92 + 30,70 + 67,10	€ 1.500/mq	€ 178.957	/	A, B, C, F
20	14	83,55 + 40	€ 1.500/mq	€ 139.575	/	A, B, C, F
21	14	92 + 24,00 + 70,70	€ 1.200/mq	€ 144.102	Svariati lavori di finitura	A, B, C, F
22	16	169,55 + 69,50 + 6,65	€ 1.500/mq	€ 283.380	Piano 1°: caldaia e fan coil. Piano 2°: sanitari.	A, B, C

Il C.T.U.

(Dr. Arch. Sonia Di Giacomo)