

---

# TRIBUNALE DI SIRACUSA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Bianca Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 482/2017 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

---

Incarico .....	4
Premessa .....	4
Lotto 1.....	5
Descrizione.....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
Titolarità.....	6
Confini .....	6
Consistenza .....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	7
Dati Catastali .....	8
Stato conservativo .....	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici .....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Regolarità edilizia .....	10
Lotto 2.....	12
Descrizione.....	13
Completezza documentazione ex art. 567 .....	13
Titolarità.....	13
Confini .....	13
Consistenza .....	14
Cronistoria Dati Catastali .....	14
Dati Catastali .....	15
Stato conservativo .....	15
Parti Comuni.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici .....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Stato di occupazione.....	16
Provenienze Ventennali.....	16
Formalità pregiudizievoli.....	17
Regolarità edilizia .....	17
Lotto 3.....	19
Descrizione.....	20
Completezza documentazione ex art. 567 .....	20

Titolarità.....	20
Confini .....	20
Consistenza .....	21
Cronistoria Dati Catastali .....	21
Dati Catastali .....	22
Stato conservativo .....	22
Parti Comuni.....	22
Servitù, censo, livello, usi civici .....	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	22
Stato di occupazione.....	23
Provenienze Ventennali.....	23
Formalità pregiudizievoli.....	24
Regolarità edilizia .....	24
Stima / Formazione lotti.....	26
<b>Lotto 1</b> .....	27
<b>Lotto 2</b> .....	28
<b>Lotto 3</b> .....	29
Riepilogo bando d'asta .....	31
<b>Lotto 1</b> .....	31
<b>Lotto 2</b> .....	31
<b>Lotto 3</b> .....	31
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 482/2017 del R.G.E.....	32
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 57.477,00</b> .....	32
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 417.360,00</b> .....	32
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 85.284,00</b> .....	33
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	34
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Floridia (SR) - Viale Vittorio Veneto n. 186/A, edificio A, piano S1.....	34
<b>Bene N° 2</b> - Negozio ubicato a Floridia (SR) - Viale Vittorio Veneto n. 186/A, edificio A, piano S1-T.....	34
<b>Bene N° 3</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Floridia (SR) - Viale Vittorio Veneto n. 186/A, edificio A, piano T.....	34



## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Floridia (SR) - Viale Vittorio Veneto n. 186/A, edificio A, piano S1

## DESCRIZIONE

---

L'immobile, con destinazione d'uso magazzino, si trova al piano seminterrato di un edificio composto da otto piani fuori terra sito in Viale Vittorio Veneto n. 186 a Floridia (SR) e risalente ai primi anni 2000. L'accesso avviene esclusivamente attraverso il corpo scala condominiale dotato di ascensore ovvero non è possibile accedere con mezzi di trasporto o montacarichi. Il viale Vittorio Veneto è una delle strade principali di Floridia, trasversale a Corso Vittorio Emanuele, a due carreggiate (una per senso di marcia). La zona in cui è sito è caratterizzata prevalentemente da edifici ad uso residenziale a più elevazioni fuori terra. Sono presenti diverse attività commerciali.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

---

L'immobile confina a nord con il subalterno 102 intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a est con il subalterno 178 intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a sud con il subalterno intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a ovest con intercapedine di areazione e con il subalterno 2 corrispondente a rampe di accesso ai box auto e relative corsie di manovra.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino e locale deposito	216,00 mq	238,00 mq	1,00	238,00 mq	3,50 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>238,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>238,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie lorda è riferita allo stato di progetto come da elaborati depositati ed autorizzati dall'Ufficio Tecnico del Comune di Florida. La superficie lorda nello stato di fatto e conseguentemente quella netta, a causa delle modifiche interne apportate ma non autorizzate, è di circa 74 mq circa. La superficie lorda è stata calcolata considerando i muri perimetrali e interni al 100% fino ad uno spessore massimo di 50 cm e quelli in comunione al 50%. La superficie netta è stata determinata considerando la sola superficie calpestabile.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>11/04/2008</b> al <b>16/10/2008</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 2922, Sub. 97 Categoria C1 Cl.2, Cons. 320 mq Rendita € 3.602,80 Piano S1-T
Dal <b>17/10/2008</b> al <b>30/09/2012</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 2922, Sub. 177 Categoria C2 Cl.1, Cons. 225 mq Superficie catastale 240 mq Rendita € 429,95 Piano S1
Dal <b>01/10/2012</b> al <b>08/11/2015</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 2922, Sub. 177 Categoria C2 Cl.1, Cons. 225 mq Superficie catastale 240 mq Rendita € 492,95 Piano S1
Dal <b>09/11/2015</b> al <b>27/02/2021</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 2922, Sub. 177 Categoria C2 Cl.1, Cons. 225 mq Superficie catastale 290 mq Rendita € 429,95 Piano S1

## DATI CATASTALI

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	2922	177		C2	1	225 mq	240 mq	429,95 €	S1	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

E' stata realizzata una riduzione della superficie a favore del subalterno 178, mediante la costruzione di una parete divisoria prospiciente i servizi. Per un maggior dettaglio si rimanda alla planimetria dello stato di fatto.

### **STATO CONSERVATIVO**

---

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione, non sono necessarie opere di manutenzione né ordinaria né straordinaria. La superficie originaria è stata notevolmente ridotta a favore dell'adiacente subalterno 178.

### **PARTI COMUNI**

---

Comproprietà proporzionale delle strade di circolazione interne, dei piazzali, dei marciapiedi, dei parcheggi necessari, delle aiuole, delle uscite di sicurezza, delle aree inedificate, dell'androne d'ingresso e del vano scala con relativa copertura della palazzina "A" (con esclusione degli androni d'ingresso, dei vani scala con relative coperture delle palazzine "B" e "C"), delle intercapedini perimetrali e di quelle di areazione e drenaggio, degli aeratori, delle dotazioni e degli impianti di uso collettivo, ed in genere delle parti, opere ed installazioni dell'edificio e dell'intero complesso comuni per legge, per destinazione e per titolo.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

Non ci sono servitù.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

L'edificio ha struttura portante in cemento armato. L'altezza utile interna è di 3,40 m. Le pareti ed il soffitto sono intonacate al civile e tinteggiate. Gli impianti elettrico e idrico sono sottotraccia.



## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 28/05/2019
- Scadenza contratto: 12/05/2025

### **Canoni di locazione**

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 900,00

Alla data del sopralluogo del 15/01/2021 l'immobile risultava occupato dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* giusto contratto di locazione stipulato dal custode giudiziario e registrato il 28/05/2019 al n. 2619/3T. Tale contratto, che include anche il subalterno 178, è sottoposto ad espropriazione immobiliare e pertanto dovrà essere trasferito all'aggiudicatario libero e sgombrato da persone e cose.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/10/2008	**** Omissis ****	<b>Atto di vendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Egidio Santangelo	17/10/2008	77259	22633
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio provinciale Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare	21/10/2008	24731	16324
Dal 01/10/2012	**** Omissis ****	<b>Assegnazione a socio per scioglimento di società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Egidio Santangelo	01/10/2012	82123	25765
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio provinciale Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare	03/10/2012	12729	16045

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto del 17/10/2008 repertorio n. 77259/22633 è stato rettificato con atto di Notaio Egidio Santangelo del 27/10/2008 repertorio n. 77292/22654 trascritto il 29/10/2008 ai numeri 25633/16811, rettifica dovuta ad errore materiale dei dati identificativi delle unità immobiliari effettivamente vendute.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione provinciale di Siracusa aggiornate al 27/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Trascrizioni*

- **Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Siracusa il 22/12/2017  
Reg. gen. 19501 - Reg. part. 14439  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### *Oneri di cancellazione*

L'ispezione ipotecaria è stata condotta sulla particella 2922 sub 177 e sul subalterno 97 da cui deriva.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'immobile è parte di un edificio realizzato a seguito di concessione edilizia n. 83 del 11/1/2003 rilasciata dal Comune di Floridia alla ditta Marconi Italia s.p.a con sede a Floridia (SR), trasferita alla COS.MA. s.r.l. con sede a Floridia (SR) a cui veniva rilasciata concessione edilizia di voltura n. 31 del 26/05/2006 e successiva concessione edilizia in variante n. 9 del 28/02/2008 con cui si autorizzava la costruzione di un fabbricato (denominato corpo "A") facente parte del p.d.l. Marconi Italia s.p.a. ed altri. In data 19/07/2012 è stato rilasciato permesso di agibilità pe l'intero edificio.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Floridia (SR) - Viale Vittorio Veneto n. 186/A, edificio A, piano S1-T

## DESCRIZIONE

---

L'immobile, con destinazione d'uso negozio, si trova al piano terra di un edificio composto da otto piani fuori terra sito in Viale Vittorio Veneto n. 186 a Floridia (SR) e risalente ai primi anni 2000. Il negozio è dotato di un ampio deposito posto al piano seminterrato a cui è possibile accedere tramite una scala interna. Il viale Vittorio Veneto è una delle strade principali di Floridia, trasversale a Corso Vittorio Emanuele, a due carreggiate (una per senso di marcia). La zona in cui è sito è caratterizzata prevalentemente da edifici ad uso residenziale a più elevazioni fuori terra. Sono presenti diverse attività commerciali.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

---

L'immobile confina a nord con il subalterno 99 intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a est e a sud con corte comune, a ovest con vano scala.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	160,00 mq	186,00 mq	1,00	186,00 mq	3,50 m	T
Deposito	183,00 mq	206,00 mq	1,00	206,00 mq	3,50 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>392,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>392,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie lorda è riferita allo stato di progetto come da elaborati depositati ed autorizzati dall'Ufficio Tecnico del Comune di Florida. La superficie lorda nello stato di fatto e conseguentemente quella netta, a causa delle modifiche interne apportate al deposito ma non autorizzate, è di circa 368 mq circa. La superficie lorda è stata calcolata considerando i muri perimetrali e interni al 100% fino ad uno spessore massimo di 50 cm e quelli in comunione al 50%. La superficie netta è stata determinata considerando la sola superficie calpestabile.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/04/2008 al 16/10/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 2922, Sub. 97 Categoria C1 Cl.2, Cons. 320 mq Rendita € 3.602,80 Piano S1
Dal 17/10/2008 al 30/09/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 2922, Sub. 178 Categoria C1 Cl.1, Cons. 236 mq Rendita € 2.657,07 Piano S1-T
Dal 01/10/2012 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 2922, Sub. 178 Categoria C1 Cl.1, Cons. 236 mq Rendita € 2.657,07 Piano S1-T
Dal 09/11/2015 al 27/02/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 2922, Sub. 178 Categoria C1 Cl.2, Cons. 236 mq Superficie catastale 290 mq Rendita € 2.657,07 Piano S1-T

## DATI CATASTALI

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	2922	178		C1	2	236 mq	290 mq	2657,07 €	S1-T	

### *Corrispondenza catastale*

Non sussiste corrispondenza catastale.

E' stata realizzata un aumento della superficie a sfavore del subalterno 177, mediante la modifica e chiusura di alcune pareti interne. Per un maggior dettaglio si rimanda alla planimetria dello stato di fatto.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione, non sono necessarie opere di manutenzione né ordinaria né straordinaria. La superficie originaria del deposito è stata notevolmente aumentata a sfavore dell'adiacente subalterno 177.

## PARTI COMUNI

---

Comproprietà proporzionale delle strade di circolazione interne, dei piazzali, dei marciapiedi, dei parcheggi necessari, delle aiuole, delle uscite di sicurezza, delle aree inedificate, dell'androne d'ingresso e del vano scala con relativa copertura della palazzina "A" (con esclusione degli androni d'ingresso, dei vani scala con relative coperture delle palazzine "B" e "C"), delle intercapedini perimetrali e di quelle di areazione e drenaggio, degli aeratori, delle dotazioni e degli impianti di uso collettivo, ed in genere delle parti, opere ed installazioni dell'edificio e dell'intero complesso comuni per legge, per destinazione e per titolo.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non ci sono servitù.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'edificio ha struttura portante in cemento armato. L'altezza utile interna del deposito è di 3,40 m. Le pareti ed il soffitto sono intonacate al civile e tinteggiate. Il negozio ha altezza utile interna di 3,50 m. E' dotato di ampie pareti finestrate prospicienti la corte interna comune. Le restanti pareti ed il soffitto risultano intonacate al civile e tinteggiate. Gli impianti elettrico e idrico sono sottotraccia.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 28/05/2019
- Scadenza contratto: 12/05/2025

### **Canoni di locazione**

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 900,00

Alla data del sopralluogo del 15/01/2021 l'immobile risultava occupato dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* giusto contratto di locazione stipulato dal custode giudiziario e registrato il 28/05/2019 al n. 2619/3T. Tale contratto, che include anche il subalterno 177, è sottoposto ad espropriazione immobiliare e pertanto dovrà essere trasferito all'aggiudicatario libero e sgombrato da persone e cose.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/10/2008	**** Omissis ****	Atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Egidio Santangelo	17/10/2008	77259	22633
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio provinciale Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare	21/10/2008	24731	16324
Dal 01/10/2012	**** Omissis ****	Assegnazione a socio per scioglimento di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Egidio Santangelo	01/10/2012	82123	25765
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio provinciale Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare	03/10/2012	12729	16045



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto del 17/10/2008 repertorio n. 77259/22633 è stato rettificato con atto di Notaio Egidio Santangelo del 27/10/2008 repertorio n. 77292/22654 trascritto il 29/10/2008 ai numeri 25633/16811, rettifica dovuta ad errore materiale dei dati identificativi delle unità immobiliari effettivamente vendute.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione provinciale di Siracusa aggiornate al 27/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Trascrizioni*

- **Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Siracusa il 22/12/2017  
Reg. gen. 19501 - Reg. part. 14439  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### *Oneri di cancellazione*

L'ispezione ipotecaria è stata condotta sulla particella 2922 sub 178 e sul subalterno 97 da cui deriva.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile è parte di un edificio realizzato a seguito di concessione edilizia n. 83 del 11/1/2003 rilasciata dal Comune di Floridia alla ditta Marconi Italia s.p.a con sede a Floridia (SR), trasferita alla COS.MA. s.r.l. con sede a Floridia (SR) a cui veniva rilasciata concessione edilizia di voltura n. 31 del 26/05/2006 e successiva concessione edilizia in variante n. 9 del 28/02/2008 con cui si autorizzava la costruzione di un fabbricato (denominato corpo "A") facente parte del p.d.l. Marconi Italia s.p.a. ed altri. In data 19/07/2012 è stato rilasciato permesso di agibilità pe l'intero edificio.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'Attestato di Prestazione Energetica, allegato al contratto di locazione, risulta scaduto in data 31/12/2009 e pertanto il sottoscritto ha provveduto a redigerne uno nuovo. L'APE è stato depositato presso il CEFA (Catasto Energetico dei Fabbricati della Regione Sicilia - <http://cefa.energia.sicilia.it>) con n° 764527. Per l'immobile è stato determinato quanto segue: - classe energetica: F - energia primaria globale non rinnovabile: 151,14 kWh/m<sup>2</sup>anno. La validità è di anni 10, salvo interventi di ristrutturazione che comportano la modifica delle prestazioni energetiche.

## LOTTO 3

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Laboratorio artigianale ubicato a Floridia (SR) - Viale Vittorio Veneto n. 186/A, edificio A, piano T

## DESCRIZIONE

---

L'immobile, con destinazione d'uso laboratorio artigianale, si trova al piano terra di un edificio composto da otto piani fuori terra sito in Viale Vittorio Veneto n. 186 a Floridia (SR) e risalente ai primi anni 2000. Il viale Vittorio Veneto è una delle strade principali di Floridia, trasversale a Corso Vittorio Emanuele, a due carreggiate (una per senso di marcia). La zona in cui è sito è caratterizzata prevalentemente da edifici ad uso residenziale a più elevazioni fuori terra. Sono presenti diverse attività commerciali.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

---

L'immobile confina a nord con il subalterno 99 intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a ovest e a sud con corte comune, a est con vano scala.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio artigianale	126,00 mq	138,00 mq	1,00	138,00 mq	3,50 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>138,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>138,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/04/2008 al 16/10/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 2922, Sub. 98 Categoria C1 Cl.3, Cons. 112 mq Rendita € 1.463,43 Piano T
Dal 17/10/2008 al 30/09/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 2922, Sub. 98 Categoria C1 Cl.3, Cons. 112 mq Rendita € 1.463,43 Piano T
Dal 01/10/2012 al 20/01/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 2922, Sub. 98 Categoria C1 Cl.3, Cons. 112 mq Rendita € 1.463,43 Piano T
Dal 21/01/2013 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 2922, Sub. 183, Zc. 3 Categoria C3 Cl.3, Cons. 124 mq Rendita € 1.463,43 Piano T
Dal 09/11/2015 al 27/02/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 2922, Sub. 183 Categoria C3 Cl.3, Cons. 124 mq Rendita € 345,82 Piano T

## DATI CATASTALI

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	2922	183		C3	3	124 mq		345,82 €	T	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

In planimetria catastale è riportata una ripartizione interna che nel progetto autorizzato non sono presenti.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione, non sono necessarie opere di manutenzione né ordinaria né straordinaria.

## PARTI COMUNI

---

Comproprietà proporzionale delle strade di circolazione interne, dei piazzali, dei marciapiedi, dei parcheggi necessari, delle aiuole, delle uscite di sicurezza, delle aree inedificate, dell'androne d'ingresso e del vano scala con relativa copertura della palazzina "A" (con esclusione degli androni d'ingresso, dei vani scala con relative coperture delle palazzine "B" e "C"), delle intercapedini perimetrali e di quelle di areazione e drenaggio, degli aeratori, delle dotazioni e degli impianti di uso collettivo, ed in genere delle parti, opere ed installazioni dell'edificio e dell'intero complesso comuni per legge, per destinazione e per titolo.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non ci sono servitù.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'edificio ha struttura portante in cemento armato. Le pareti ed il soffitto sono intonacate al civile e tinteggiate. Il negozio ha altezza utile interna di 3,50 m. E' dotato di ampie pareti finestrate prospicienti la corte interna comune. Le restanti pareti ed il soffitto risultano intonacate al civile e tinteggiate. Gli impianti elettrico e idrico sono sottotraccia.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 28/05/2019
- Scadenza contratto: 13/05/2025

### **Canoni di locazione**

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 600,00

Alla data del sopralluogo del 15/01/2021 l'immobile risultava occupato dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* giusto contratto di locazione stipulato dal custode giudiziario e registrato il 28/05/2019 al n. 2619/3T. Tale contratto è sottoposto ad espropriazione immobiliare e pertanto dovrà essere trasferito all'aggiudicatario libero e sgombrato da persone e cose.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/10/2008	**** Omissis ****	Atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Egidio Santangelo	17/10/2008	77259	22633
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio provinciale Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare	21/10/2008	24731	16324
Dal 01/10/2012	**** Omissis ****	Assegnazione a socio per scioglimento di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Egidio Santangelo	01/10/2012	82123	25765
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio provinciale Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare	03/10/2012	12729	16045

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto del 17/10/2008 repertorio n. 77259/22633 è stato rettificato con atto di Notaio Egidio Santangelo del 27/10/2008 repertorio n. 77292/22654 trascritto il 29/10/2008 ai numeri 25633/16811, rettifica dovuta ad errore materiale dei dati identificativi delle unità immobiliari effettivamente vendute.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione provinciale di Siracusa aggiornate al 27/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Trascrizioni*

- **Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Siracusa il 22/12/2017  
Reg. gen. 19501 - Reg. part. 14439  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### *Oneri di cancellazione*

L'ispezione ipotecaria è stata condotta sulla particella 2922 sub 183 e sul subalterno 98 da cui deriva.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile è parte di un edificio realizzato a seguito di concessione edilizia n. 83 del 11/1/2003 rilasciata dal Comune di Floridia alla ditta Marconi Italia s.p.a con sede a Floridia (SR), trasferita alla COS.MA. s.r.l. con sede a Floridia (SR) a cui veniva rilasciata concessione edilizia di voltura n. 31 del 26/05/2006 e successiva concessione edilizia in variante n. 9 del 28/02/2008 con cui si autorizzava la costruzione di un fabbricato (denominato corpo "A") facente parte del p.d.l. Marconi Italia s.p.a. ed altri. In data 19/07/2012 è stato rilasciato permesso di agibilità pe l'intero edificio.



### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'Attestato di Prestazione Energetica, allegato al contratto di locazione, è stato redatto in data 15/04/2019. Per l'immobile è stato determinato quanto segue: - classe energetica: F - energia primaria globale non rinnovabile: 103,14 kWh/m<sup>2</sup>anno. La validità è di anni 10 fino al al 15/04/2029, salvo interventi di ristrutturazione che comportano la modifica delle prestazioni energetiche.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

## LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Floridia (SR) - Viale Vittorio Veneto n. 186/A, edificio A, piano S1

L'immobile, con destinazione d'uso magazzino, si trova al piano seminterrato di un edificio composto da otto piani fuori terra sito in Viale Vittorio Veneto n. 186 a Floridia (SR) e risalente ai primi anni 2000. L'accesso avviene esclusivamente attraverso il corpo scala condominiale dotato di ascensore ovvero non è possibile accedere con mezzi di trasporto o montacarichi. Il viale Vittorio Veneto è una delle strade principali di Floridia, trasversale a Corso Vittorio Emanuele, a due carreggiate (una per senso di marcia). La zona in cui è sito è caratterizzata prevalentemente da edifici ad uso residenziale a più elevazioni fuori terra. Sono presenti diverse attività commerciali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 2922, Sub. 177, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 57.477,00

Stima sintetica per confronto Tale procedimento, in considerazione dell'aspetto economico del valore di mercato, è applicabile per il verificarsi di tre condizioni: • l'esistenza nello stesso mercato di altri immobili simili al fabbricato oggetto della valutazione; • la conoscenza di recenti valori di mercato di immobili simili presi a confronto; • l'esistenza di un parametro comune per il raffronto: il prezzo a metro quadrato della superficie dell'immobile.

Le fonti d'informazione presi in esame sono:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare
- Borsino Immobiliare
- Agenzie immobiliari operanti sul territorio di Floridia

Considerato lo stato di conservazione dell'immobile si determina un valore medio al metro quadro di superficie lorda di € 345,00 €. Tale valore viene corretto in funzione della sua posizione all'interno ovvero al piano seminterrato accessibile solo da scale con un coefficiente di merito pari a -30%.

Il prezzo medio corretto è dunque: € 345,00 - 30% = € 241,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Magazzino Floridia (SR) - Viale Vittorio Veneto n. 186/A, edificio A, piano S1	238,00 mq	241,50 €/mq	€ 57.477,00	100,00%	€ 57.477,00
				Valore di stima:	€ 57.477,00

Valore di stima: € 57.477,00

**Valore finale di stima: € 57.477,00**

## LOTTO 2

**Bene N° 2** - Negozio ubicato a Floridia (SR) - Viale Vittorio Veneto n. 186/A, edificio A, piano S1-T  
L'immobile, con destinazione d'uso negozio, si trova al piano terra di un edificio composto da otto piani fuori terra sito in Viale Vittorio Veneto n. 186 a Floridia (SR) e risalente ai primi anni 2000. Il negozio è dotato di un ampio deposito posto al piano seminterrato a cui è possibile accedere tramite una scala interna. Il viale Vittorio Veneto è una delle strade principali di Floridia, trasversale a Corso Vittorio Emanuele, a due carreggiate (una per senso di marcia). La zona in cui è sito è caratterizzata prevalentemente da edifici ad uso residenziale a più elevazioni fuori terra. Sono presenti diverse attività commerciali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 2922, Sub. 178, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 423.360,00

Stima sintetica per confronto Tale procedimento, in considerazione dell'aspetto economico del valore di mercato, è applicabile per il verificarsi di tre condizioni: • l'esistenza nello stesso mercato di altri immobili simili al fabbricato oggetto della valutazione; • la conoscenza di recenti valori di mercato di immobili simili presi a confronto; • l'esistenza di un parametro comune per il raffronto: il prezzo a metro quadrato della superficie dell'immobile.

Le fonti d'informazione presi in esame sono:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare
- Borsino Immobiliare
- Agenzie immobiliari operanti sul territorio di Floridia

Considerato lo stato di conservazione dell'immobile si determina un valore medio al metro quadro di superficie lorda di € 1350,00 €. Tale valore viene corretto in funzione della sua posizione all'interno ovvero non favorevole al commercio, in quanto posta nella parte posteriore dell'edificio rispetto il viale Vittorio Veneto, con un coefficiente di merito pari a -30%.

Il prezzo medio corretto è dunque: € 1350,00 - 20% = € 1080,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Negozio Floridia (SR) - Viale Vittorio Veneto n. 186/A, edificio A, piano S1-T	392,00 mq	1.080,00 €/mq	€ 423.360,00	100,00%	€ 423.360,00
Valore di stima:					€ 423.360,00

Valore di stima: € 423.360,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Ripristino stato di fatto	5000,00	€

**Valore finale di stima: € 417.360,00**

Al prezzo di stima vanno detratte le spese per la messa in pristino dello stato di progetto, che vengono stimate a corpo in € 5000,00.

## LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Laboratorio artigianale ubicato a Floridia (SR) - Viale Vittorio Veneto n. 186/A, edificio A, piano T

L'immobile, con destinazione d'uso laboratorio artigianale, si trova al piano terra di un edificio composto da otto piani fuori terra sito in Viale Vittorio Veneto n. 186 a Floridia (SR) e risalente ai primi anni 2000. Il viale Vittorio Veneto è una delle strade principali di Floridia, trasversale a Corso Vittorio Emanuele, a due carreggiate (una per senso di marcia). La zona in cui è sito è caratterizzata prevalentemente da edifici ad uso residenziale a più elevazioni fuori terra. Sono presenti diverse attività commerciali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 2922, Sub. 183, Categoria C3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 85.284,00

Stima sintetica per confronto Tale procedimento, in considerazione dell'aspetto economico del valore di mercato, è applicabile per il verificarsi di tre condizioni: • l'esistenza nello stesso mercato di altri immobili simili al fabbricato oggetto della valutazione; • la conoscenza di recenti valori di mercato di immobili simili presi a confronto; • l'esistenza di un parametro comune per il raffronto: il prezzo a metro quadrato della superficie dell'immobile.

Le fonti d'informazione presi in esame sono:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare
- Borsino Immobiliare
- Agenzie immobiliari operanti sul territorio di Floridia

Considerato lo stato di conservazione dell'immobile si determina un valore medio al metro quadro di superficie lorda di € 515,00 €. Tale valore viene corretto in funzione della sua posizione all'interno ovvero favorevole al commercio, in quanto posta nella parte anteriore dell'edificio e ben visibile dal viale Vittorio Veneto, con un coefficiente di merito pari a +20%.

Il prezzo medio corretto è dunque: € 515,00 + 20% = € 618,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 3</b> - Laboratorio artigianale Floridia (SR) - Viale Vittorio Veneto n. 186/A, edificio A, piano T	138,00 mq	618,00 €/mq	€ 85.284,00	100,00%	€ 85.284,00
				Valore di stima:	€ 85.284,00

Valore di stima: € 85.284,00

**Valore finale di stima: € 85.284,00**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Siracusa, li 02/03/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Bianca Francesco

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ ALL. 1: Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 15/01/2021)
- ✓ ALL. 2: Foto (Aggiornamento al 15/01/2021)
- ✓ ALL. 3: Planimetrie stato di fatto (Aggiornamento al 15/01/2021)
- ✓ ALL. 4: Visure e planimetrie catastali (Aggiornamento al 27/01/2021)
- ✓ ALL. 5: Ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 27/02/2021)
- ✓ ALL. 6: Concessione edilizia (Aggiornamento al 30/10/2020)
- ✓ ALL. 7: Certificato di agibilità (Aggiornamento al 30/10/2020)
- ✓ ALL. 8: Attestati di Prestazione Energetica (Aggiornamento al 02/03/2021)
- ✓ ALL. 9: Atti di provenienza (Aggiornamento al 28/07/2020)
- ✓ ALL.10: Visure catastali storiche (Aggiornamento al 27/02/2020)

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Floridia (SR) - Viale Vittorio Veneto n. 186/A, edificio A, piano S1  
L'immobile, con destinazione d'uso magazzino, si trova al piano seminterrato di un edificio composto da otto piani fuori terra sito in Viale Vittorio Veneto n. 186 a Floridia (SR) e risalente ai primi anni 2000. L'accesso avviene esclusivamente attraverso il corpo scala condominiale dotato di ascensore ovvero non è possibile accedere con mezzi di trasporto o montacarichi. Il viale Vittorio Veneto è una delle strade principali di Floridia, trasversale a Corso Vittorio Emanuele, a due carreggiate (una per senso di marcia). La zona in cui è sito è caratterizzata prevalentemente da edifici ad uso residenziale a più elevazioni fuori terra. Sono presenti diverse attività commerciali.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 2922, Sub. 177, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 57.477,00**

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Floridia (SR) - Viale Vittorio Veneto n. 186/A, edificio A, piano S1-T  
L'immobile, con destinazione d'uso negozio, si trova al piano terra di un edificio composto da otto piani fuori terra sito in Viale Vittorio Veneto n. 186 a Floridia (SR) e risalente ai primi anni 2000. Il negozio è dotato di un ampio deposito posto al piano seminterrato a cui è possibile accedere tramite una scala interna. Il viale Vittorio Veneto è una delle strade principali di Floridia, trasversale a Corso Vittorio Emanuele, a due carreggiate (una per senso di marcia). La zona in cui è sito è caratterizzata prevalentemente da edifici ad uso residenziale a più elevazioni fuori terra. Sono presenti diverse attività commerciali.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 2922, Sub. 178, Categoria C1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 417.360,00**

### LOTTO 3

---

- **Bene N° 3** - Laboratorio artigianale ubicato a Floridia (SR) - Viale Vittorio Veneto n. 186/A, edificio A, piano T  
L'immobile, con destinazione d'uso laboratorio artigianale, si trova al piano terra di un edificio composto da otto piani fuori terra sito in Viale Vittorio Veneto n. 186 a Floridia (SR) e risalente ai primi anni 2000. Il viale Vittorio Veneto è una delle strade principali di Floridia, trasversale a Corso Vittorio Emanuele, a due carreggiate (una per senso di marcia). La zona in cui è sito è caratterizzata prevalentemente da edifici ad uso residenziale a più elevazioni fuori terra. Sono presenti diverse attività commerciali.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 2922, Sub. 183, Categoria C3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 85.284,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 482/2017 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 57.477,00**

<b>Bene N° 1 - Magazzino</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Floridia (SR) - Viale Vittorio Veneto n. 186/A, edificio A, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 2922, Sub. 177, Categoria C2	<b>Superficie</b>	238,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in buono stato di conservazione, non sono necessarie opere di manutenzione né ordinaria né straordinaria. La superficie originaria è stata notevolmente ridotta a favore dell'adiacente subalterno 178.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile, con destinazione d'uso magazzino, si trova al piano seminterrato di un edificio composto da otto piani fuori terra sito in Viale Vittorio Veneto n. 186 a Floridia (SR) e risalente ai primi anni 2000. L'accesso avviene esclusivamente attraverso il corpo scala condominiale dotato di ascensore ovvero non è possibile accedere con mezzi di trasporto o montacarichi. Il viale Vittorio Veneto è una delle strade principali di Floridia, trasversale a Corso Vittorio Emanuele, a due carreggiate (una per senso di marcia). La zona in cui è sito è caratterizzata prevalentemente da edifici ad uso residenziale a più elevazioni fuori terra. Sono presenti diverse attività commerciali.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 417.360,00**

<b>Bene N° 2 - Negozio</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Floridia (SR) - Viale Vittorio Veneto n. 186/A, edificio A, piano S1-T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 2922, Sub. 178, Categoria C1	<b>Superficie</b>	392,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in buono stato di conservazione, non sono necessarie opere di manutenzione né ordinaria né straordinaria. La superficie originaria del deposito è stata notevolmente aumentata a sfavore dell'adiacente subalterno 177.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile, con destinazione d'uso negozio, si trova al piano terra di un edificio composto da otto piani fuori terra sito in Viale Vittorio Veneto n. 186 a Floridia (SR) e risalente ai primi anni 2000. Il negozio è dotato di un ampio deposito posto al piano seminterrato a cui è possibile accedere tramite una scala interna. Il viale Vittorio Veneto è una delle strade principali di Floridia, trasversale a Corso Vittorio Emanuele, a due carreggiate (una per senso di marcia). La zona in cui è sito è caratterizzata prevalentemente da edifici ad uso residenziale a più elevazioni fuori terra. Sono presenti diverse attività commerciali.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		



**LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 85.284,00**

<b>Bene N° 3 - Laboratorio artigianale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Floridia (SR) - Viale Vittorio Veneto n. 186/A, edificio A, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Laboratorio artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 2922, Sub. 183, Categoria C3	<b>Superficie</b>	138,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in buono stato di conservazione, non sono necessarie opere di manutenzione né ordinaria né straordinaria.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile, con destinazione d'uso laboratorio artigianale, si trova al piano terra di un edificio composto da otto piani fuori terra sito in Viale Vittorio Veneto n. 186 a Floridia (SR) e risalente ai primi anni 2000. Il viale Vittorio Veneto è una delle strade principali di Floridia, trasversale a Corso Vittorio Emanuele, a due carreggiate (una per senso di marcia). La zona in cui è sito è caratterizzata prevalentemente da edifici ad uso residenziale a più elevazioni fuori terra. Sono presenti diverse attività commerciali.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1** - MAGAZZINO UBICATO A FLORIDIA (SR) - VIALE VITTORIO VENETO N. 186/A,  
EDIFICIO A, PIANO S1

---

### *Trascrizioni*

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Siracusa il 22/12/2017

Reg. gen. 19501 - Reg. part. 14439

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2** - NEGOZIO UBICATO A FLORIDIA (SR) - VIALE VITTORIO VENETO N. 186/A,  
EDIFICIO A, PIANO S1-T

---

### *Trascrizioni*

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Siracusa il 22/12/2017

Reg. gen. 19501 - Reg. part. 14439

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 3** - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A FLORIDIA (SR) - VIALE VITTORIO  
VENETO N. 186/A, EDIFICIO A, PIANO T

---

### *Trascrizioni*

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Siracusa il 22/12/2017

Reg. gen. 19501 - Reg. part. 14439

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*