

Causa iscritta al R.E.I. n. 150/2023 - AGRINDUSTRIA AMBIENTALE SRL, [REDACTED]
G.E. Dott.ssa Concita Cultrera
Custode Giudiziario Avv. Maria Coco

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

Procedimento di Esecuzione Immobiliare N. 150/2023

Data Udienza comparizione parti 14/02/2024

Promosso da

AGRINDUSTRIA AMBIENTALE S.R.L.

Contro

[REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ALLEGATI

Dott. Arch. Antonella Rodante, Via Solarino 3/B - 96100 Siracusa
Iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Siracusa al n. 520
mob. ph. 347.8053638 - e.mail: a.rodante@alice.it
pec.: antonella.rodante@archiworldpec.it

Dott. Arch.
Anto
Via S
96100
Cell.
E-M
pec: a

Sirac
OGGI
Cor
di
Ma
op
N.

Firmato Da: ANTONELLA RODANTE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2b5d86c6e1411825d80ad775004a11c



rinnettale lotte, con una copertura in
 lamiera cobaltata. Non è stata usata
 al cobalto la planimetria dell'immobile
 quindi non è stato possibile verificare
 la corrispondenza tra lo stato dei luoghi
 e la planimetria cobaltata - Il Signor
~~XXXXXXXXXX~~, figlio del Signor
~~XXXXXXXXXX~~ dato nelle case
 che unite nello stesso cortile ove è ubi-
 cato il fabbricato in oggetto. Il Signor
~~XXXXXXXXXX~~, dichiara di aver
 provveduto a sue spese a ~~provvedere~~ la
 copertura sul fabbricato ^{al cobalto} ~~che ne era privo~~
 per evitare i problemi di infiltrazioni
 di acqua piovana al vicino confinante,
~~che si è verificato il Sp. XXXXXXXX~~
 L'accesso alla proprietà avviene trami-
 te un cancello, comune alle due pro-
 prietà. Effettuato rilievo metrico e
 fotografico, nei seguenti in separato
 foglio, il verbale si chiude alle ore
 16,30 previa lettura data ai present
 che l'espresso - Letto, confermato e
 sottoscritto - -

Aurelio Casoli ~~XXXXXXXXXX~~
 N. 10000 Roberto ~~XXXXXXXXXX~~

Firmato dal Notaio e consegnato al Cliente. Il presente documento è valido e ha valore di atto pubblico.



Direzione Provinciale di Siracusa
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 05/10/2023
Ora: 13:57:37
Numero Pratica: T232501/2023
Pag: 2 - Fine

> Dati di classamento

☞ dal 20/01/2011

Immobilabile attuale

Comune di SIRACUSA (I754) (SR)

Foglio 42 Particella 238

Categoria F/2^a, Consistenza 0 m²

COSTITUZIONE del 20/01/2011 Pratica n. SR0015113
in atti dal 20/01/2011 COSTITUZIONE (n. 370.1/2011)

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati di

di SIRACUSA (I754)(SR) Foglio 42 Particella 238

1. COSTITUZIONE del 20/01/2011 Pratica n. SR0015113 in atti dal 20/01/2011 COSTITUZIONE (n. 370.1/2011)

2. Atto del 28/01/2011 Pubblico ufficiale BELLUCCI ANGELO Sede SIRACUSA (SR) Repertorio n. 115010 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2552.1/2011 Reparto PI di SIRACUSA in atti dal 23/02/2011

3. Atto del 02/10/2017 Pubblico ufficiale RIO SOFIO Sede FLORIDIA (SR) Repertorio n. 22504 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 11375.1/2017 Reparto PI di SIRACUSA in atti dal 09/10/2017

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) F/2: Unita' collabente



N° 20800

E-500600

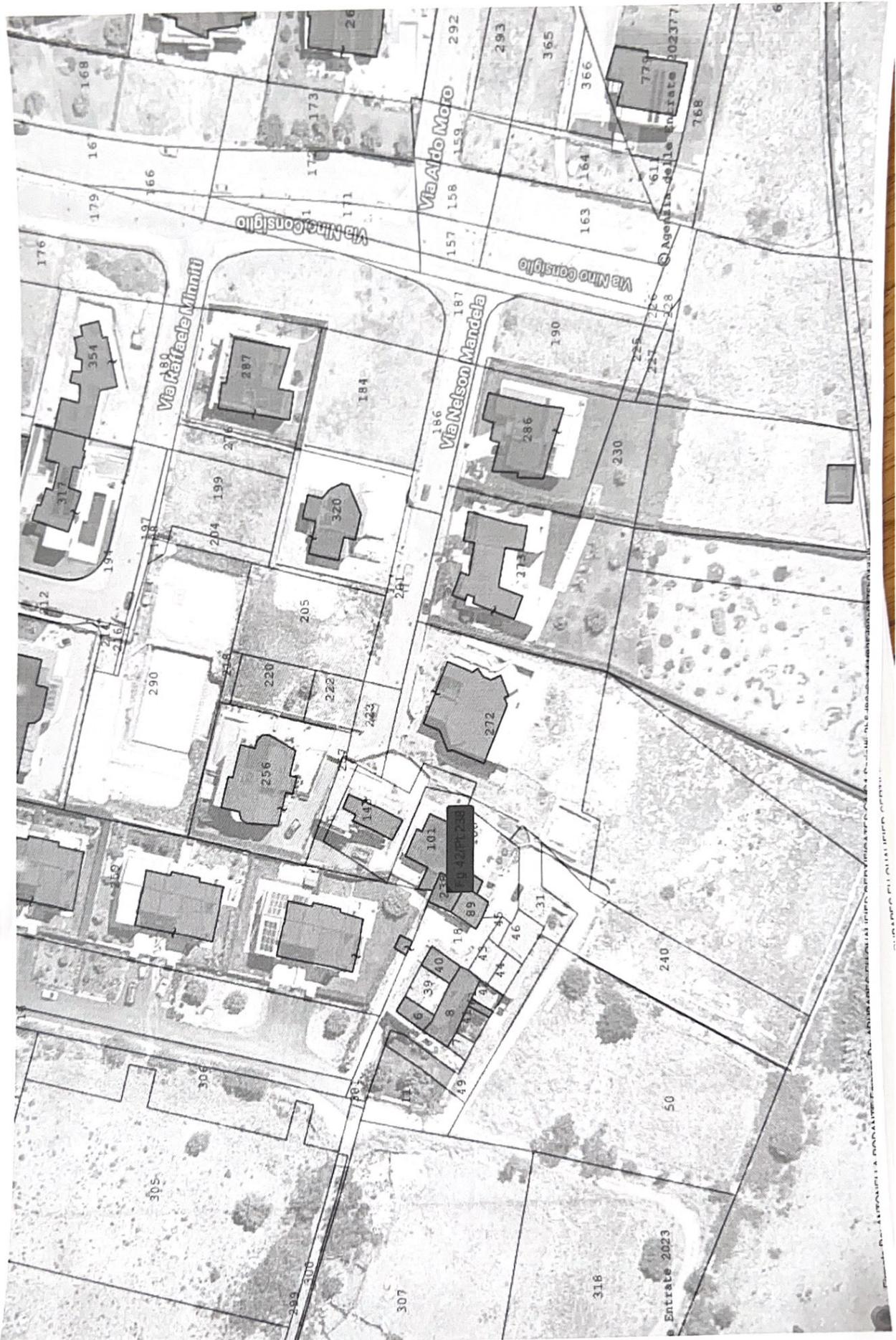
Firmato Da: ANTONELLA RODANTE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2b5d86c6e141f825d80a0775b04daf1c

I Particella: 238

Comune: (SR) SIRACUSA
Foglio: 42

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
20-Nov-2023 15 45 40
Protocollo pratica T284919/2023





Via Raffaele Minniti

Via Aldo Moro

Via Mino Consiglio

Via Nelson Mandela

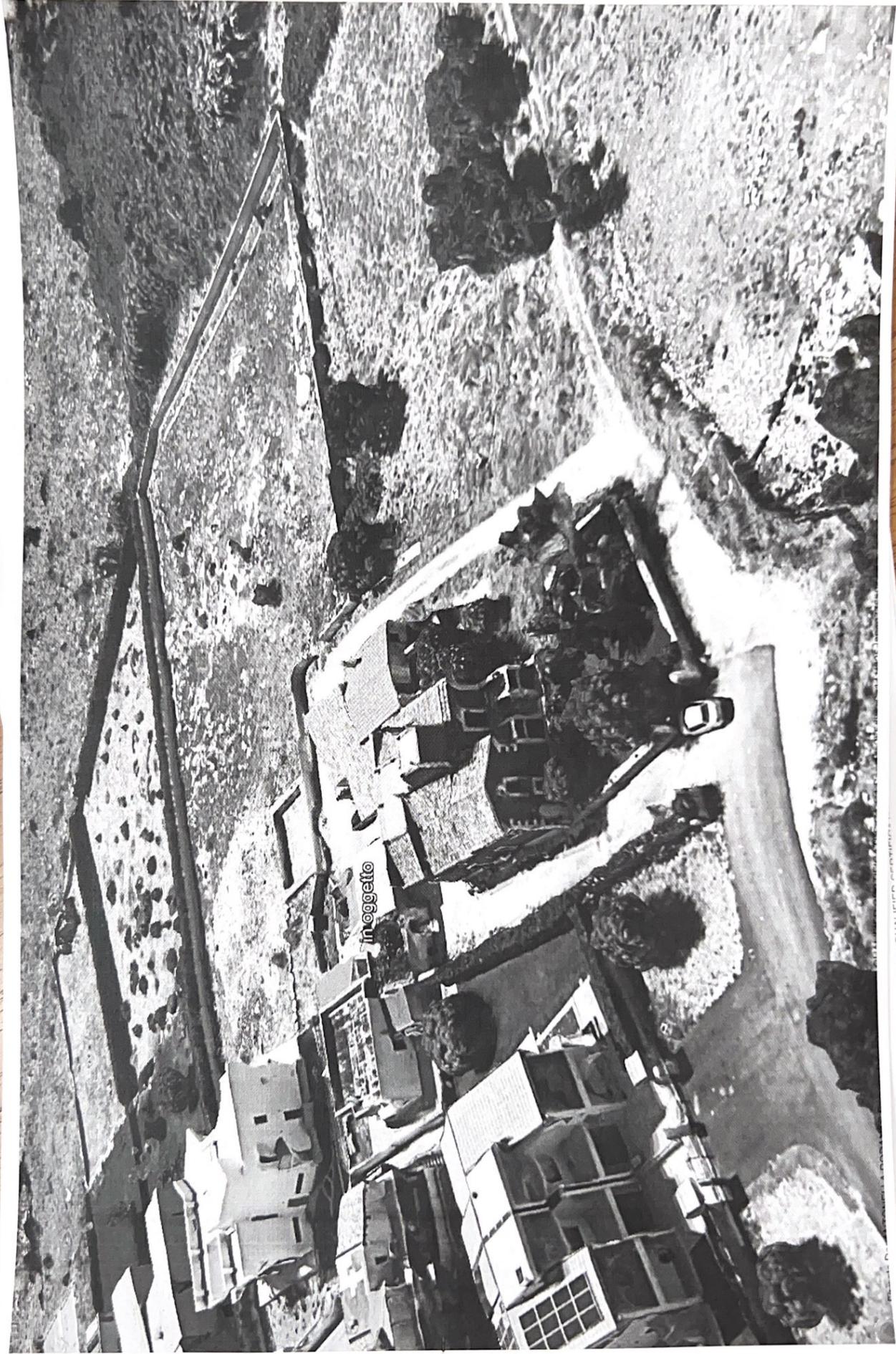
Agenda delle Entrate 2023/77

Entrate 2023



C





... inogetto ...

Ca

Causa iscritta al R.E.I. n. 150/2023 - AGRINDUSTRIA AMBIENTALE SRI
G.E. Dott.ssa Concita Cultrera
Custode Giudiziario Avv. Maria Coco

RILIEVO FOTOGRAFICO 30/10/2023

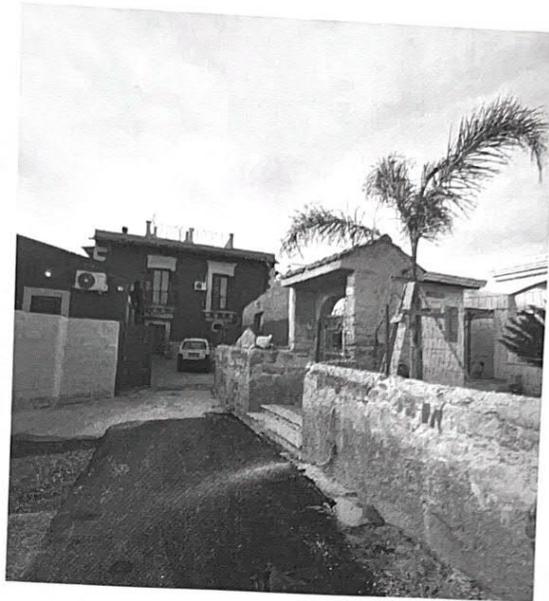


Foto 1. Ingresso al fabbricato in oggetto, Viale Epipoli s.n.

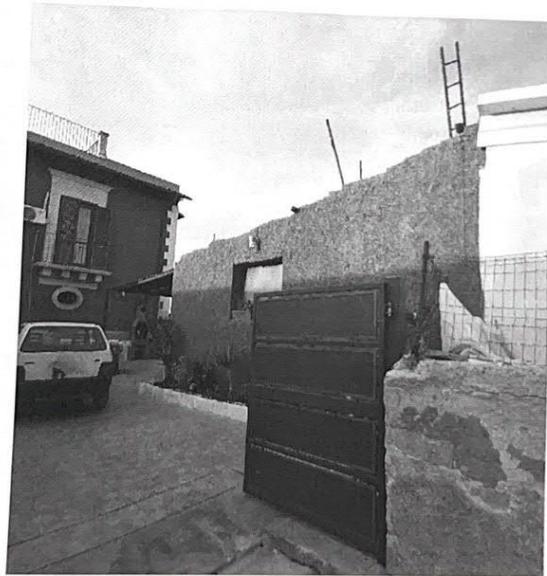


Foto2. Veduta della villa principale e della corte interna

Dott. Arch. Antonella Rodante, Via Solarino 3/B - 96100 Siracusa
Iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Siracusa al n. 520
mob. ph. 347.8053638 - e.mail: a.rodante@alice.it
pec.: antonella.rodante@archiworldpec.it

Causa iscritta al R.E.I. n. 150/2023 – AGRINDUSTRIA AMBIENTALE SRL/
G.E. Dott.ssa Concita Cultrera
Custode Giudiziario Avv. Maria Coco

Ca

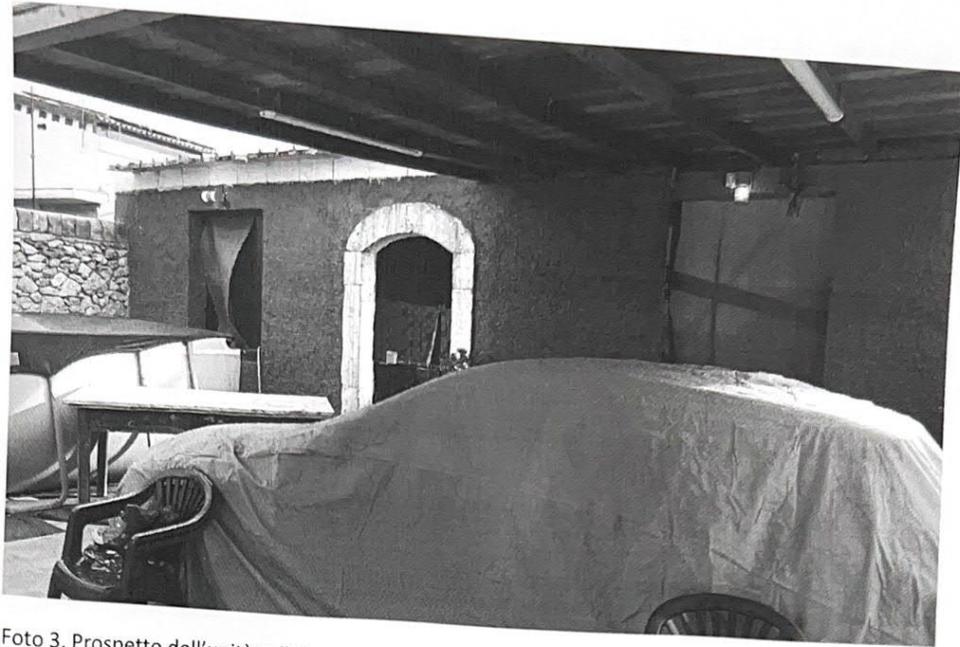


Foto 3. Prospetto dell'unità collabente F. 42, p.lla 238, costituito da 2 aperture: la porta con cornice in pietra e la finestra a sinistra



Foto 4. In secondo piano: veduta del collabente

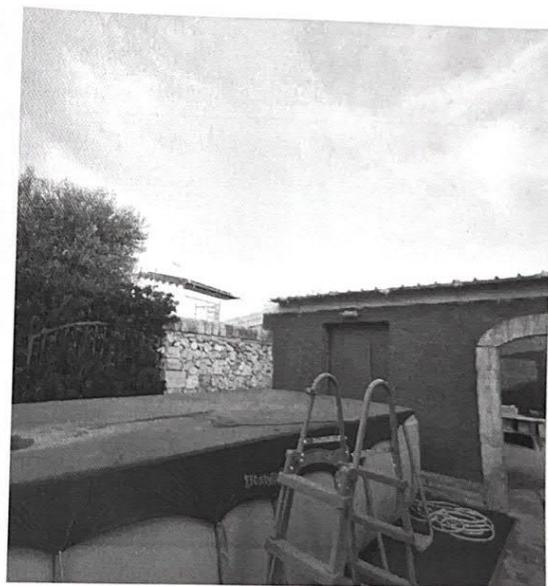


Foto 5. Particolare della p.lla 238 p.lla 89, in oggetto

Dott. Arch. Antonella Rodante, Via Solarino 3/B - 96100 Siracusa
Iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Siracusa al n. 520
mob. ph. 347.8053638 - e.mail: a.rodante@alice.it
pec.: antonella.rodante@archiworldpec.it

Cat

... R.E.I. n. 150/2023 - AGRINDUSTRIA AMBIENTALE SRL/
G.E. Dott.ssa Concita Cultrera
Avv. Maria Coco

Causa iscritta al R.E.I. n. 150/2023 - AGRINDUSTRIA AMBIENTALE SRL/~~MANGARULLI & C. S.p.A.~~
G.E. Dott.ssa Concita Cultrera
Custode Giudiziario Avv. Maria Coco

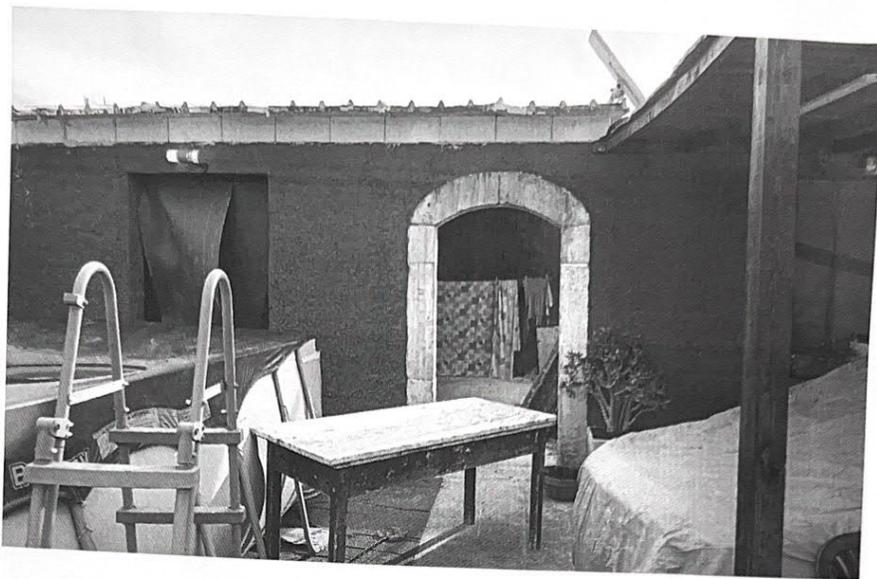


Foto 6. Prospetto ovest

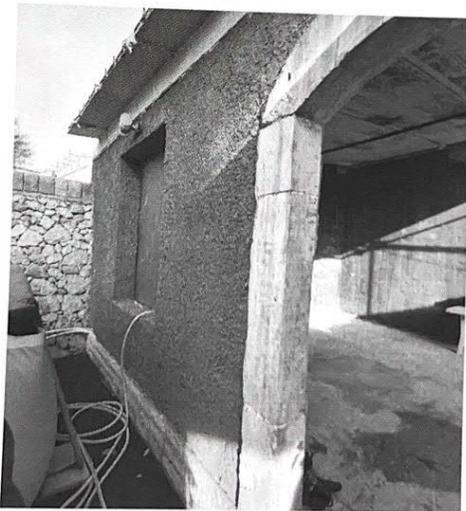


Foto 7. Particolare prospetto ovest e interno

Dott. Arch. Antonella Rodante, Via Solarino 3/B - 96100 Siracusa
Iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Siracusa al n. 520
mob. ph. 347.8053638 - e.mail: a.rodante@alice.it
pec.: antonella.rodante@archiworldpec.it

Causa iscritta al R.E.I. n. 150/2023 - AGRINDUSTRIA AMBIENTALE SRL
G.E. Dott.ssa Concita Cultrera
Custode Giudiziario Avv. Maria Coco



Foto 8. Veduta lato sud dall'interno

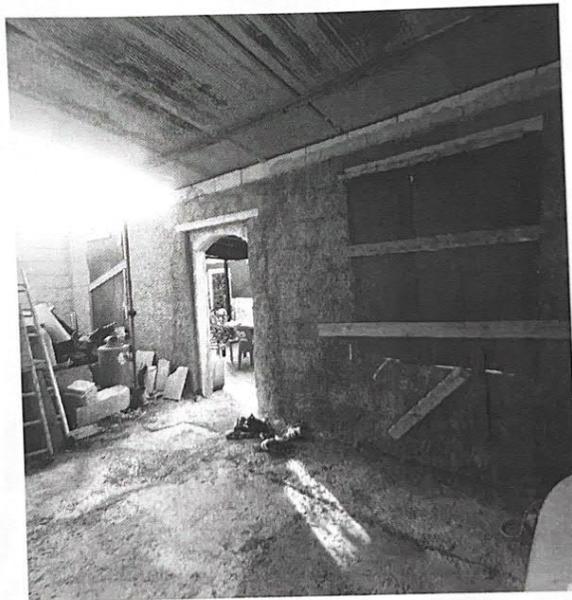


Foto 9. Veduta lato ovest dall'interno

Dott. Arch. Antonella Rodante, Via Solarino 3/B - 96100 Siracusa
Iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Siracusa al n. 520
mob. ph. 347.8053638 - e.mail: a.rodante@alice.it
pec.: antonella.rodante@archiworldpec.it

Causa iscritta al R.E.I. n. 150/2023 – AGRINDUSTRIA AMBIENTALE SRL/
G.E. Dott.ssa Concita Cultrera
Custode Giudiziario Avv. Maria Coco



Foto 12. Veduta muro lato nord

Siracusa, 13/01/2024

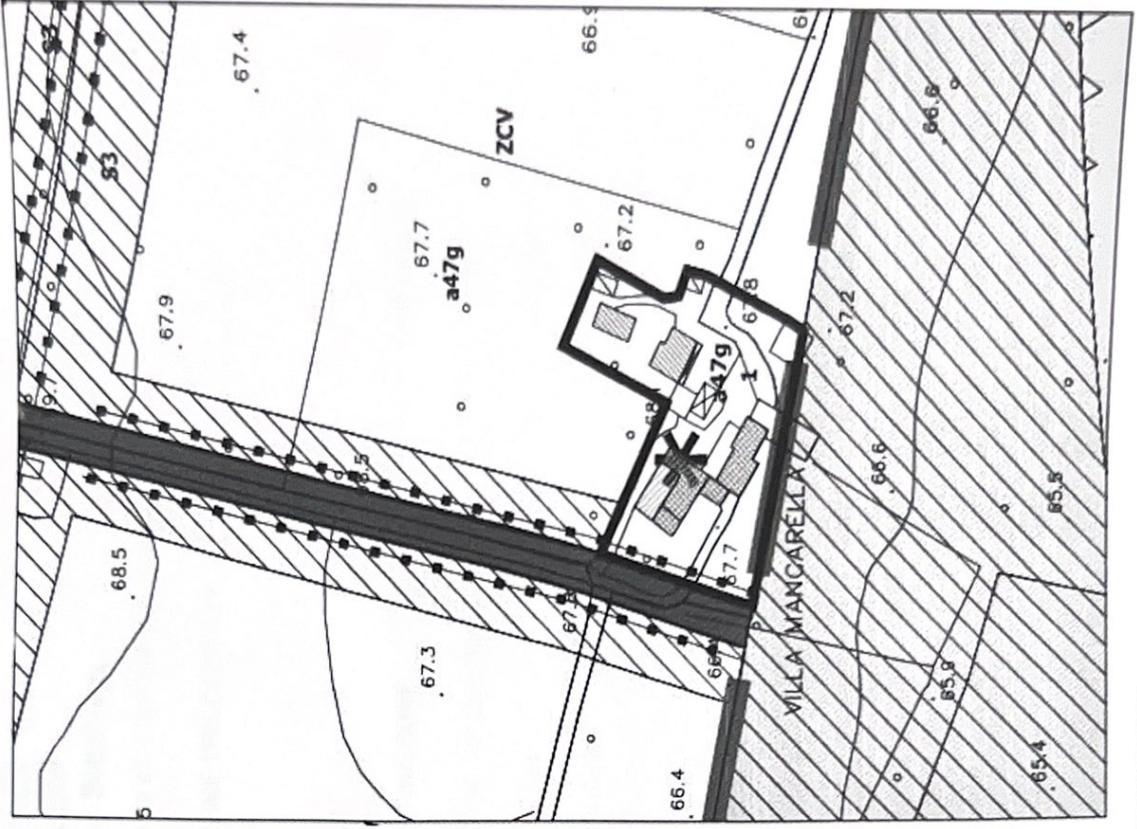
L'esperto estimatore

Arch. Antonella Rodante



Dott. Arch. Antonella Rodante, Via Solarino 3/B - 96100 Siracusa
Iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Siracusa al n. 520
mob. ph. 347.8053638 - e.mail: a.rodante@alice.it
pec.: antonella.rodante@archiworldpec.it

| SCHEDA NORMA | | a 47q/1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---------|-----------------------------|--------------------|---------|------------------------|---|--|-------|--|------|-----------------------|------|---------------------------|------|-------------------------|------|-----------|---|-----------------------|-------|
| Descrizione ed obiettivi del comparto | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Obiettivo dell'intervento è la riqualificazione del tessuto edilizio urbano e la riqualificazione di un edificio rurale di notevole valore storico | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Eventuali vincoli sovraordinati | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Funzione caratterizzante | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Turistico-ricettiva 80% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Funzioni secondarie | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Residenziale 20% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Prescrizioni urbanistiche | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Superficie Lorda Ammissibile (SLA) - mq | 552 | legenda schema distributivo | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table border="1"> <tr> <td>Perimetro compatto</td> <td>■ ■ ■ ■</td> </tr> <tr> <td>Perimetro sub-compatto</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>Zona di concentrazione Volumetrica (ZCV)</td> <td>■ ZCV</td> </tr> <tr> <td>(S1) Isola nido scuola materna scuola dell'obbligo</td> <td>■ S1</td> </tr> <tr> <td>(S2) interesse comune</td> <td>■ S2</td> </tr> <tr> <td>(S3) verde e attrezzature</td> <td>■ S3</td> </tr> <tr> <td>(S4) parcheggi pubblici</td> <td>■ S4</td> </tr> <tr> <td>Viabilità</td> <td>■</td> </tr> <tr> <td>Area territoriale -mq</td> <td>2.760</td> </tr> </table> | | | Perimetro compatto | ■ ■ ■ ■ | Perimetro sub-compatto | — | Zona di concentrazione Volumetrica (ZCV) | ■ ZCV | (S1) Isola nido scuola materna scuola dell'obbligo | ■ S1 | (S2) interesse comune | ■ S2 | (S3) verde e attrezzature | ■ S3 | (S4) parcheggi pubblici | ■ S4 | Viabilità | ■ | Area territoriale -mq | 2.760 |
| Perimetro compatto | ■ ■ ■ ■ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Perimetro sub-compatto | — | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Zona di concentrazione Volumetrica (ZCV) | ■ ZCV | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (S1) Isola nido scuola materna scuola dell'obbligo | ■ S1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (S2) interesse comune | ■ S2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (S3) verde e attrezzature | ■ S3 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (S4) parcheggi pubblici | ■ S4 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Viabilità | ■ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Area territoriale -mq | 2.760 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Prescrizioni lipo-morfologiche | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Altezza (h. max) - mt | 7,50 | Giactura | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Rapporto di copertura (Rc max) - mq/mq | | Allineamento | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Sull'edificio individuato graficamente con una retinatura sono ammessi soltanto interventi di M, Ms, Re e Rr | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Prescrizioni ecologico-ambientali | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Rapporto di permeabilità (Rp) mq/mq | | Verde privato | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | Percorso ciclabile | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | Percorso pedonale | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | Fiare alberato | | | | | | | | | | | | | | | | | | |



PIANO DI AZIONE DI RIQUALIFICAZIONE URBANA E RIQUALIFICAZIONE DI UN EDIFICIO RURALE DI NOTEVOL VALORE STORICO



Regione Siciliana

Dipartimento dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana

ANTEPRIMA REGIME VINCOLISTICO

Particelle individuate:

» Foglio: 42 Particella: 238 (area 37.283 m²)

| TIPO | DESTINAZIONE | COPERTURA |
|---|--|-----------|
| Foglio 42 e Particella 238 | | |
| Zona di PRG | ZONA DI CONCENTRAZIONE VOLUMETRICA | (100%) |
| Piano Paesaggistico Regionale Regimi Normativi | Paesaggio locale PL 10 Livello di tutela 1 - Contesto 10d | (100%) |
| BENI PAESAGGISTICI | Area tutelata (art. 136, D.lgs. 42/04) | (100%) |
| SIN | Sito di Interesse Nazionale | (100%) |

I dati rappresentati non hanno validità legale e devono essere rilasciati ufficialmente dall'ufficio competente.



DR. SOFIO RIO
Notaio

Repertorio n. 22504

Raccolta n. 14465

VENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladiciassette, il giorno due del mese di ottobre
In Floridia, nel mio studio sito nel Viale Vittorio Veneto n.
186/A, piano 1 scala B.

Innanzi a me **Avv. Sofio Rio**, notaio in Floridia, iscritto
presso il Collegio Notarile di Siracusa,
sono comparsi

da una parte: La società **[REDACTED]**, con sede in
Floridia (SR), Via San Martino n. 58, capitale sociale di euro
12.000,00 (dodicimila virgola zero centesimi), iscritta presso
il Registro delle Imprese di Catania, Ragusa E Siracusa Della
Sicilia Orientale al n.ro 01561450899, anche codice fiscale,
ed al Repertorio Economico Amministrativo al n. 131729, a
mezzo del suo Amministratore Unico e come tale legale
rappresentante, signor FISICARO Maurizio, nato a Floridia (SR)
il 12 aprile 1962 e residente a Floridia (SR) in Contrada
Puzzoni n. sn, codice fiscale FSC MRZ 62D12 D636R, che
dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma in
nome e per conto della signora:

- **[REDACTED]** nata a Siracusa (SR) il **[REDACTED]**
residente a Siracusa (SR), in Viale Alg...
fiscale TLM NGL 80H56 I754V, coniugata in regime di
separazione dei beni; giusta procura speciale ricevuta da me
notaio in data 3 marzo 2014, repertorio n. 18796, che in
originale, al presente atto di allega sotto la lettera "A" per
formarne parte integrante e sostanziale.

dall'altra parte: - il signor **[REDACTED]** nato a
Siracusa (SR) il **[REDACTED]** e residente a Siracusa (SR)
in **[REDACTED]** codice fiscale **[REDACTED]**
il quale dichiara di essere legalmente separato.

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

Articolo 1 - CONSENSO E OGGETTO

La signora **[REDACTED]** come sopra rappresentata,
dichiara di vendere al signor **[REDACTED]** che
dichiara di accettare il diritto di piena proprietà sul
seguente bene immobile:

- unità immobiliare a piano terra, in pessime condizioni
statiche, estesa circa metri quadrati trentasei (mq. 36), sita
nel Comune di Siracusa, in Viale Epipoli n. sn, confinante con
corte comune, con terreno particella 89 e con fabbricato
particella 108 e co la Coop. Il Gabbiano residence.

Censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune, al foglio 42:

- **particella 238, piano T - unità collabente.**

Le parti dichiarano che non sussistono i presupposti per
l'applicazione, al presente atto, delle previsioni di cui
all'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52.

*Arch. Annunziata
Rodeuti*

in quanto si tratta di costruzione inidonea ad utilizzazioni produttive di reddito, a causa dell'accentuato livello di degrado" (unità collabente), per cui non è previsto l'obbligo di denuncia al catasto dei fabbricati, non è prevista l'iscrizione nel medesimo catasto con attribuzione di rendita, e non sussiste, quindi, allo stato attuale l'obbligo di presentazione di planimetria, ai sensi della vigente normativa, ed in particolare a norma dell'art. 3, comma 2, del D.M. 2 gennaio 1998, n. 28.

Articolo 2 - PREZZO

Il prezzo della presente vendita è stato tra le parti convenuto nella somma di **euro 10.000,00 (diecimila virgola zero centesimi)** che la parte venditrice, come sopra rappresentata, riconosce di avere già prima d'ora ricevuto dalla parte compratrice, alla quale rilascia corrispondente quietanza di saldo. Si rinuncia all'ipoteca legale.

Articolo 3 - PRECISAZIONE DELL'OGGETTO E GARANZIE

Dichiara la parte venditrice, come sopra rappresentata, che quanto venduto è di sua proprietà e disponibilità, libero da oneri, servitù, iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli e diritti di terzi in genere e come tale lo trasferisce e lo garantisce, anche per i casi di evizione e molestia. La vendita avviene a corpo e nello stato in cui il bene si trova, con tutti i diritti, le accessioni, le pertinenze e le eventuali servitù attive e passive.

Articolo 4 - PRODUZIONE DEGLI EFFETTI

La proprietà, il possesso e la materiale detenzione passano alla parte acquirente alla data del presente atto con tutti gli effetti utili ed onerosi.

Articolo 5 - DICHIARAZIONI FISCALI

Tutte le parti dichiarano di essere state edotte dal rogante sulla disciplina fiscale del presente atto sia in relazione alle imposte indirette che relativamente all'imposizione diretta relativa alla rivendita e al regime delle plusvalenze. Le Parti dichiarano che tra venditrice e acquirente non sussiste alcun rapporto di coniugio, né di unione civile, né di parentela in linea retta o considerato tale ai sensi del primo comma dell'art.26 del D.P.R. 26 aprile 1986, n.131.

Articolo 6 - DICHIARAZIONI URBANISTICHE

In relazione a quanto disposto dall'art 40, comma 2°, della legge 28.02.1985 n. 47, il signor FISICARO Maurizio nella spiegata qualità, previo richiamo fatto da me notaio sulla responsabilità penale in caso di rilascio di dichiarazioni mendaci ai sensi degli articoli 47 e 76 del D.P.R. 445/2000 e consapevole di ciò, dichiara ed attesta: che la costruzione dell'immobile oggetto del presente atto è stata iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967; che successivamente lo stesso immobile non è stato oggetto di interventi edilizi che avrebbero richiesto il rilascio di concessioni o licenze.

Articolo 7 - PROVENIENZA

L'immobile compravenduto e' pervenuto per atto del 28 gennaio 2011, registrato a Siracusa in termini, ricevuto dal notaio A. Bellucci di Siracusa.

Articolo 8 - SPESE

Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (a sensi degli artt. 46 e segg. T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445):

Le parti previa ammonizione fatta da me notaio e consapevoli delle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e delle sanzioni amministrative applicabili in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati in relazione a quanto disposto dalla legge 4 agosto 2006 n. 248, dichiarano quanto segue:

a) che il prezzo, quale sopra riportato, è stato pagato dalla parte acquirente alla parte venditrice, mediante:

- assegno circolare "non trasferibile" n. 3205777801-05 emesso dalla Banca Intesa Sanpaolo S.p.A. in data 26 settembre 2017 dell'importo di €. 10.000,00 (diecimila virgola zero centesimi);

b) che per la stipulazione del presente contratto essi dichiaranti NON si sono avvalsi di un mediatore.

Le spese del presente atto e conseguenziali sono a carico della parte acquirente.

Richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto del quale ho dato lettura ai comparenti che lo approvano, sottoscritto alle ore diciotto e minuti cinquanta. Scritto in parte a macchina da persona di mia fiducia in parte a mano da me personalmente su di due fogli per pagine sei fin qui.

Firmato: Fisicaro Maurizio, [redacted] io
Notaio - impronta del sigillo [redacted]



ALLEGATO 4A
N. 22504 di Repertorio
N. 14465 della Raccolta

69

Repertorio n. 18786



PROCURA SPECIALE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno due mila quattordici, giorno tre del mese di Marzo

In Florida, nel mio studio sito in Viale Vittorio Veneto n. 186/a, piano 1, scala B.

Innanzi a me, **Avv. Sofio RIO**, Notaio in Florida, iscritto presso il Collegio Notarile di Siracusa,

è comparsa

- la signora [redacted] nata a Siracusa (SR) il 16 giugno 1980 e residente a Siracusa (SR), in [redacted]

[redacted] codice fiscale [redacted] la quale dichiara di essere coniugata in regime di separazione dei beni.

Detta componente, della cui identità personale io notaio sono certo, mi richiede di ricevere il presente atto, mediante il quale

n o m i n a

e costituisce per sua procuratrice speciale la società "EURO F.A.M. S.R.L." con sede in Florida (SR), Via San Martino 58, capitale sociale di euro 12.000,00 (dodicimila virgola zero zero) iscritta presso il Registro delle imprese di Siracusa al n.ro 01561450899, anche codice fiscale, ed al Repertorio Economico Amministrativo al n. 131729, affinché, in nome e per conto della mandante, abbia a vendere a chi riterrà opportuno per un prezzo non inferiore ad euro 10.000,00 (diecimila