

**architetto patrizia carnazzo**  
**phd tecnologia dell'architettura**

**TRIBUNALE DI SIRACUSA**

II Sezione Civile

*Esecuzioni immobiliari*

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.Es. 102/2018**

**Giudice:** Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio

\*\*\*

**Chiarimenti sui profili evidenziati nelle note scritte depositate dalla curatela del**

La sottoscritta arch. Patrizia Carnazzo, nata a Milano il 24/10/1966, C.F. CRNPRZ66R64F205B, libero professionista, iscritta all'albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Siracusa, n. 631, con studio tecnico in Carlentini (SR) via Roma n.1, mobile 3385413567, email: patriziacarnazzo@tiscali.it, pec: patrizia1@archiworldpec.it, nominata esperto stimatore nella causa di cui al Ruolo Generale n. 102/2018, promossa da BANCO BPM S.P.A. con sede legale in Milano, piazza Filippo Meda n. 4, codice fiscale, partita iva e numero di iscrizione al registro delle imprese di Milano n. 09722490969, creditrice, rappresentata e difesa dall'Avv. Grazia Gugliotta, contro la

debitore, produce la presente relazione al fine di chiarire sui profili evidenziati nelle note scritte depositate dalla curatela del Fallimento di

---

**via roma n.1 96013 carlentini (sr) - tel.095 991973 mobile 338 5413567**  
**email patriziacarnazzo@tiscali.it - carnazzopatrizia@gmail.com**  
**pec patrizia1@archiworldpec.it**



1. *se l'edificio destinato a sala lavorazione sia totalmente privo di valore commerciale;*
2. *se l'edificio destinato a sala lavorazione possa essere oggetto di interventi di messa in sicurezza (in tal caso, quantifichi i relativi costi o, nel caso opposto, quantifichi i costi per la sua demolizione);*
3. *se il terreno di pertinenza ricadente sulla particella 1734 abbia identificazione catastale e valore di stima autonomi e se gli immobili oggetto di pignoramento possano essere alienati senza l'annesso terreno ricadente sulla particella 1735, catasto terreni, individuata dal perito fallimentare ma estranea a questa procedura.*

L'esperto stimatore prende atto di quanto rilevato e risponde alle note con la consequenzialità delle stesse.

1. Il fabbricato, che ospita la sala lavorazione, ha un valore commerciale; la sottoscritta non ha potuto stimare l'immobile perché inaccessibile per la presenza di elementi pericolanti, a rischio di crollo, provocati da dinamiche franose in atto che interessano certamente le sottofondazioni del medesimo edificio, come già rappresentato nella perizia depositata in data 17/02/2020.
2. Lo stesso edificio potrà essere messo in sicurezza a seguito di lavori di consolidamento del terreno circostante e di ripristino prestazionale degli elementi tecnici edilizi degradati: le opere dovranno essere precedute da indagini geognostiche, il cui costo ammonta a circa € 3.000,00, finalizzate alla scelta del tipo di intervento da eseguire, e dal puntellamento provvisorio del manufatto pericolante il cui costo ammonta a circa 1.500,00. La spesa da sostenere per la messa in sicurezza della sala di lavorazione potrà essere determinata dopo la diagnosi del terreno e l'ispezione degli elementi danneggiati, anche all'interno dei locali.



**architetto patrizia carnazzo**  
**phd tecnologia dell'architettura**

---

3. Il terreno ricadente nella particella n. 1734, censito al N.C.E.U. del Comune di Carlentini al foglio n. 4 particella n. 1734 sub 1, come "utilità comune della particella n. 1734 sub 4", non ha valore di stima autonomo in quanto si tratta dell'area esterna di pertinenza del compendio pignorato, identificato catastalmente al foglio n. 4 particella n. 1734 sub 4.

Gli immobili oggetto di pignoramento possono essere alienati senza il lotto di terreno, identificato catastalmente al foglio n. 4 particella n. 1735, di superficie catastale pari a mq 5.276. Si tratta di una particella derivata dal frazionamento catastale dell'originaria particella n. 300 foglio n. 4, avente superficie pari a mq 8.650 e che ha concorso, con la propria capacità insediativa, al rilascio delle Concessioni Edilizie n. 34/1998 e n. 44/2000, che rimarranno valide anche senza la proprietà della particella n. 1735.

Si allegano le seguenti visure catastali storiche:

foglio n. 4 particella n. 300,

foglio n. 4 particella n. 1706,

foglio n. 4 particella n. 1734 sub 1,

foglio n. 4 particella n. 1735.

L'esperto stimatore ritiene di avere risposto alle note depositate dalla curatela e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Di Stazio per qualsiasi chiarimento e/o supplemento di indagine.

Carlentini, 19 aprile 2021

Con osservanza

Arch. Patrizia Carnazzo

(Esperto stimatore)

Firmato digitalmente da  
**patrizia carnazzo**

CN = carnazzo patrizia

T = Architetto

---

via roma n.1 96013 carlentini (sr) - tel.095 991973 mobile 338 5413567

email [patriziacarnazzo@live.it](mailto:patriziacarnazzo@live.it) - [carnazzopatrizia@gmail.com](mailto:carnazzopatrizia@gmail.com)

pec [patrizia1@archiworldpec.it](mailto:patrizia1@archiworldpec.it)

