

TRIBUNALE DI SIRACUSA

II Sezione Civile

Esecuzioni immobiliari

Giudice Dott.ssa Concita Cultrera

Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es. n. 170/2022

promossa da *omissis*, creditrice

contro *omissis*, debitore

RELAZIONE DI STIMA

Esperto stimatore arch. Patrizia Carnazzo

INDICE

DETTAGLIO PARTI	pag. 3
PREMESSA	pag. 4
RISPOSTA AL QUESITO DEL 27/12/2022	pag. 4
SEZIONE I	pag. 5
<i>Identificazione e stima dell'appartamento, sito in Francofonte (SR) via Cairoli n. 3, piano secondo, identificato nel N.C.E.U. di Francofonte al foglio n. 57 particella n. 6387 sub 4 e sub 6</i>	
SEZIONE II	
<i>Identificazione e stima del locale commerciale sito in Francofonte (SR) via Emanuele Filiberto n. 221, piano terra, identificato nel N.C.E.U. di Francofonte al foglio n. 57 particella n. 6212 sub 1</i>	pag. 18
SEZIONE III	
<i>Identificazione e stima del garage sito in Francofonte (SR) via Corsica n. 23, piano S1, identificato nel N.C.E.U. di Francofonte al foglio n. 57 particella n. 4700 sub 21</i>	pag. 27
CONCLUSIONI	pag. 35
ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI	pag. 39

DETTAGLIO PARTI

Debitore

omissis

Creditrice

omissis

rappresentata e difesa dagli avv.ti Sergio Segna, Francesca Segna, Laura Leone

piazza Renato Simoni n. 8 - 37122 VERONA

pec: *avvsergiosegna@puntopec.it*

PREMESSA

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. di Siracusa, n. 631, con studio tecnico in Carlentini (SR) via Roma n. 1, mobile 3385413567, email carnazzopatrizia@gmail.com, pec patrizia1@archiworldpec.it, nominata esperto stimatore nella causa di cui al Ruolo Generale n. 170/2022, promossa da *omissis*, creditrice, rappresentata e difesa dagli avv.ti Sergio Segna, Francesca Segna, Laura Leone, contro *omissis*, debitore, al termine degli adempimenti peritali, rassegna la presente relazione.

RISPOSTA AL QUESITO DEL 27/12/2022

Con ordinanza emessa dal Giudice dell'Esecuzioni dott.ssa Concita Cultrera il 27 dicembre 2022, la scrivente è stata nominata esperto stimatore e invitata a prestare giuramento entro giorni quindici dalla comunicazione del citato decreto. L'incarico è stato accettato il giorno 9 gennaio 2023.

Secondo le modalità disposte dal Giudice, la sottoscritta ha stabilito l'inizio delle operazioni peritali per giorno 31 gennaio 2023, d'accordo con il custode del bene avv. Angelo Ripoli, con sopralluogo presso gli immobili pignorati: appartamento sito in Francofonte (SR) via Cairoli n. 3, piano secondo, identificato nel N.C.E.U. di Francofonte al foglio n. 57 particella n. 6387 sub 4 e sub 6; locale commerciale ubicato in via Emanuele Filiberto n. 221, piano terra, censito catastalmente al foglio n. 57 particella n. 6212 sub 1; garage sito in via Corsica n. 23, piano S1, al Catasto Fabbricati del Comune citato al foglio n. 57 particella n. 4700 sub 21.

In quella data, la sottoscritta non ha potuto avviare le operazioni peritali in quanto il proprietario non si è presentato perché in isolamento da COVID-19, come comunicato telefonicamente all'ausiliario del CTU, senza tuttavia fornire alcuna documentazione attestante la malattia. Le operazioni peritali sono state rinviate al giorno 14/02/2023, ma ancora una volta il proprietario non si è presentato. Dopo avere rinvitato ulteriormente le operazioni di sopralluogo al giorno 16/03/2023 e al 30/03/2023, atteso l'ostruzionismo da parte del debitore, il custode del bene ha richiesto l'assistenza della forza pubblica, che il Direttore della Cancelleria ha indicato nel Comando Stazione Carabinieri di Francofonte. Contattata la forza pubblica, la sottoscritta e il custode si sono recati in data 01/06/2023 presso l'immobile di via Cairoli n. 3 e presso il negozio di via Emanuele Filiberto n. 221 trovandoli sempre chiusi; pertanto, l'accesso forzoso veniva rinviato ad altra data per consentire l'intervento di un fabbro. In data 04/07/2023, l'esperto, unitamente

al custode del bene, al fabbro e con l'assistenza della forza pubblica, è riuscita a prendere visione degli immobili pignorati e ha proceduto alla verifica dello stato di conservazione degli immobili, al riscontro tra lo stato dei luoghi e quello rappresentato nelle planimetrie catastali, all'accertamento della presenza o meno di elementi e dispositivi tecnici di pregio ed è stato effettuato un rilievo fotografico.

Si rappresenta che i beni pignorati sono immobili del debitore in regime di comunione dei beni con il coniuge *omissis* e che non è possibile la separazione in natura della quota spettante al *omissis*; pertanto, l'esperto stimatore ha descritto e stimato i beni nella loro totalità, formando n. 3 sezioni corrispondenti a n. 3 lotti di vendita e ha indicato per ogni bene il valore totale e quello della sola quota del debitore.

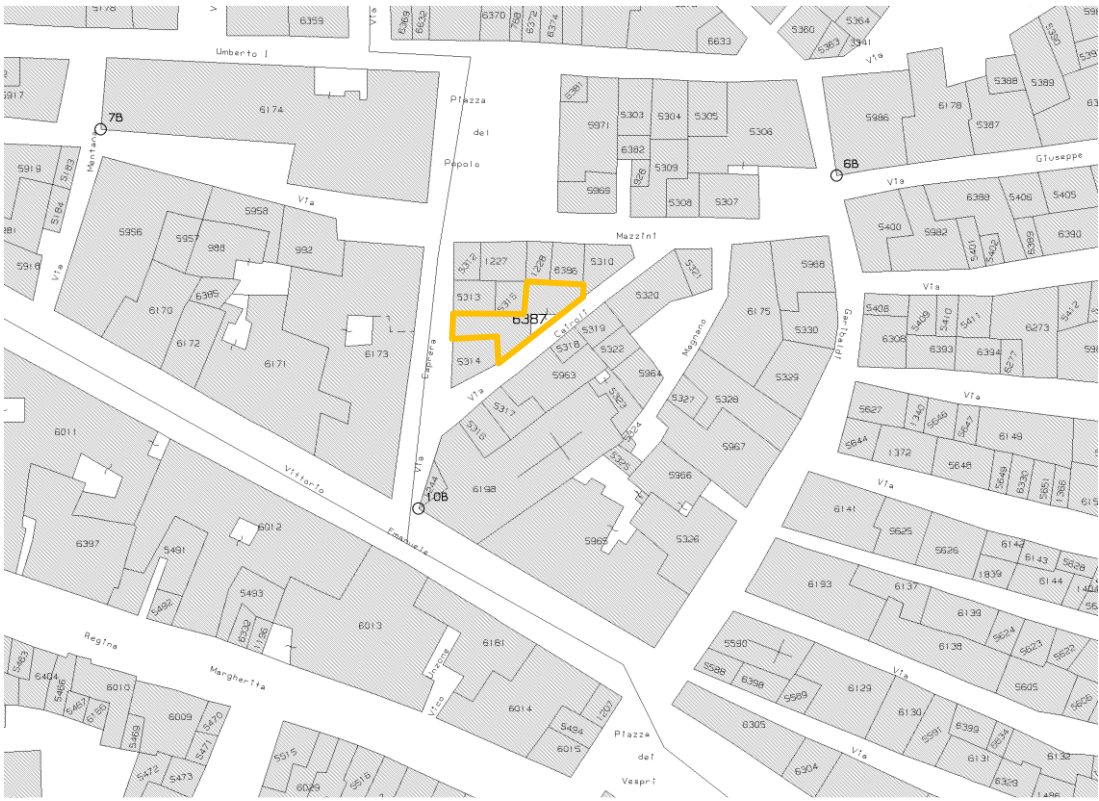
SEZIONE I

Identificazione e stima dell'appartamento sito in Francofonte (SR) via Cairolì n. 3, piano secondo, identificato nel N.C.E.U. di Francofonte al foglio n. 57 particella n. 6387 sub 4 e sub 6

Il pignoramento riguarda un appartamento posto al piano secondo di un edificio plurifamiliare con tre piani fuori terra, struttura con telaio in calcestruzzo di cemento armato, copertura piana e scala interna per il collegamento verticale. L'immobile si trova in un'area indicata nel Piano Regolatore Generale del Comune di Francofonte come zona A - Centro storico. In questa zona, l'attività edilizia è soggetta alle prescrizioni dell'art. 12 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente.

Al *omissis*, in regime di comunione legale dei beni con il coniuge *omissis*, la proprietà del bene è pervenuta con Decreto di Trasferimento Immobili del 17/10/2005, Repertorio n. 1918, registrato a Siracusa il 24/10/2005 al n. 1534 Serie IV, trascritto il 20/10/2015 ai nn. 14653/26269, emesso dal Giudice nella procedura esecutiva immobiliare n. 49/91, *omissis* contro *omissis* e *omissis*.

Per l'immediata visualizzazione planimetrica del luogo, è stato di seguito riprodotto lo stralcio del foglio di mappa catastale n. 57, rilasciato dall'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Siracusa Ufficio Provinciale – Territorio – che, correlato a due aerofotogrammetrie, rende possibile la percezione della posizione del bene all'interno della città: in particolare l'area, in cui è l'appartamento pignorato, è stata indicata con linea continua gialla.





Inquadramento territoriale dell'area in cui è il bene pignorato.
Immagini tratte da *Google Earth*

Il bene pignorato, posto all'ultimo piano dell'edificio plurifamiliare, presenta, nel solaio del salone, distacchi e perdita dell'intonaco, distacco parziale dei blocchi forati in laterizio, macchie di umidità: si tratta di fenomeni di degrado causati da infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura.

Il sistema tecnologico dell'appartamento è il seguente:

- chiusura esterna verticale: muratura intonacata; infissi con telai in alluminio, tamponamenti in vetro singolo e dispositivo di oscuramento tipo serrande;
- chiusura superiore: solaio in laterocemento;
- partizione interna verticale: muratura rifinita con intonaco e, nei bagni, nella lavanderia e, parzialmente, in cucina, con piastrelle di ceramica; infissi in legno tamburato;
- partizione interna orizzontale: solaio, rifinito nell'intradosso con intonaco civile e nell'estradosso con pavimento in lastre di marmo e, nei bagni, in mattonelle di ceramica;
- partizione esterna orizzontale: balconi.

Sono presenti i principali impianti tecnologici: idrico, elettrico, fognario.

Gli elementi e i dispositivi tecnici presenti nell'abitazione sono di tipo economico-popolare.

Il sistema ambientale dell'appartamento è composto da ingresso e corridoio, salone, cucina, n. 3 camere, n. 2 bagni, ripostiglio.

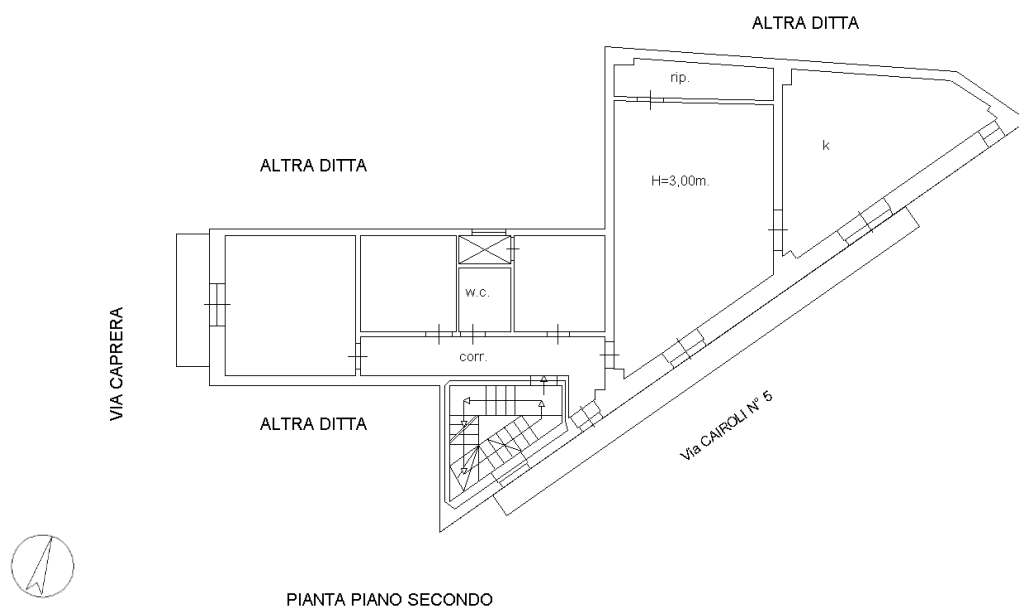
L'immobile pignorato non è occupato.

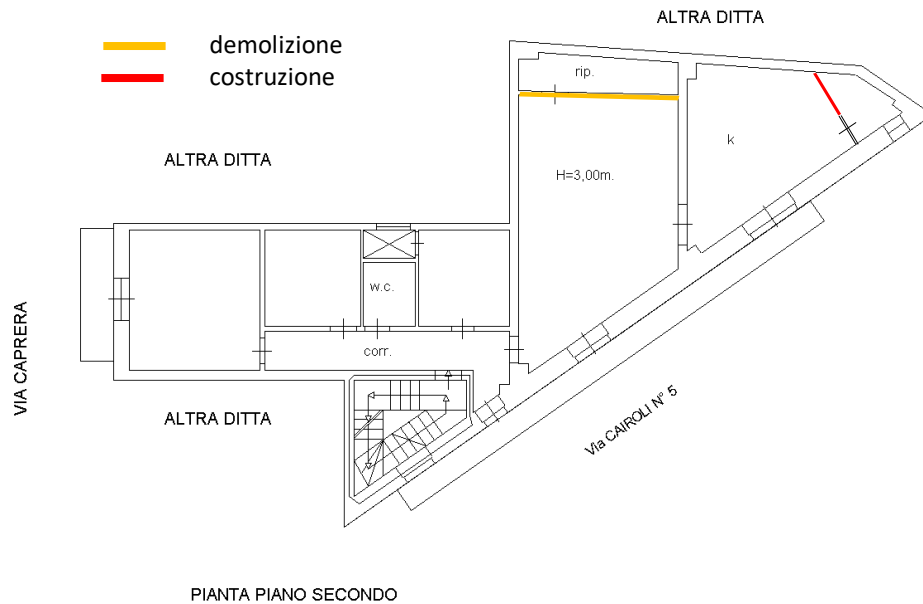
Non sono previste spese condominiali.

Le coordinate G.P.S. sono: Lat. 37,230356 – Long. 14,882369.

A seguire si riportano: la planimetria catastale dell'immobile, acquisita presso l'Agenzia delle Entrate, lo stesso disegno rielaborato dalla sottoscritta per visualizzare lo stato di fatto differente rispetto al rilievo catastale, e le fotografie per meglio rappresentare la distribuzione interna e le caratteristiche tecnico-ambientali del bene.

Le modifiche rilevate sono: la demolizione di una partizione verticale nel salone e la realizzazione di un bagno all'interno della cucina.





Planimetria catastale, foglio n. 57 particella n. 6387 sub 4 e sub 6



Prospetti su via Caroli e via Caprera



Vano scala con l'ingresso dell'appartamento – Cucina



Camera



Bagni



Corridoio – Balcone su via Cairolì



Sfondellamento del solaio del salone

Nella seguente tabella si riportano le superfici utili dell'immobile:

Appartamento (H m 3,00)		
Ingresso corridoio	mq	9,60
Camera	mq	17,00
Camera	mq	8,50
Camera	mq	8,00
Bagno	mq	3,00
Ripostiglio	mq	1,30
Salone	mq	39,70
Cucina	mq	19,00
Bagno	mq	3,30
Balconi	mq	16,10

Confini e dati catastali

L'unità immobiliare confina a nord con le particelle nn. 5313, 5315, 1228 e 6386 di altre ditte, a sud con la particella n. 5314 di altra ditta, a sud est con via Cairoli, su cui è l'ingresso al numero civico 3, a ovest con via Caprera, a est con particella n. 5310 di altra ditta. Si riporta un'immagine tratta da *Topoprogram* per visualizzare quanto scritto.



All'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Siracusa - Territorio, il bene è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Francofonte al foglio n. 57 particella n. 6387 sub 4 e 6, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale m² 159, totale escluso aree scoperte m² 154, rendita Euro 482,89; indirizzo via Cairoli n. 5 piano 2; il bene è intestato al *omissis* (proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni).

Nella seguente tabella si riportano le caratteristiche catastali del bene:

Catasto Fabbricati							
Dati Identificativi			Dati di Classamento				
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
57	6387	4 6	A/3	3	5,5 vani	Totale: m ² 159 Totale escluso aree scoperte: m ² 154	€ 482,89

Si rappresenta che, nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, l'immobile è identificato al solo sub 6 e non come riportato nell'identificazione

catastale al sub 4 e sub 6; si precisa che l'ingresso all'unità immobiliare avviene dal numero civico 3 di via Cairoli e non al n. 5.

Lo stato di fatto dell'immobile è difforme rispetto alla planimetria catastale, come rappresentato a pag. 8 della presente relazione; inoltre, il rilievo catastale citato non corrisponde con quanto riportato nell'estratto di mappa dei terreni perché la particella n. 6387 non comprende una porzione di terreno interna alla particella adiacente n. 5310 di altra ditta. Per regolarizzare la situazione catastale occorre comunicare, all'Agenzia delle Entrate, le modifiche tramite procedura *DOCFA*, sostenendo una spesa pari a circa € 1.000,00.

Provvedimenti autorizzativi urbanistici ed edilizi

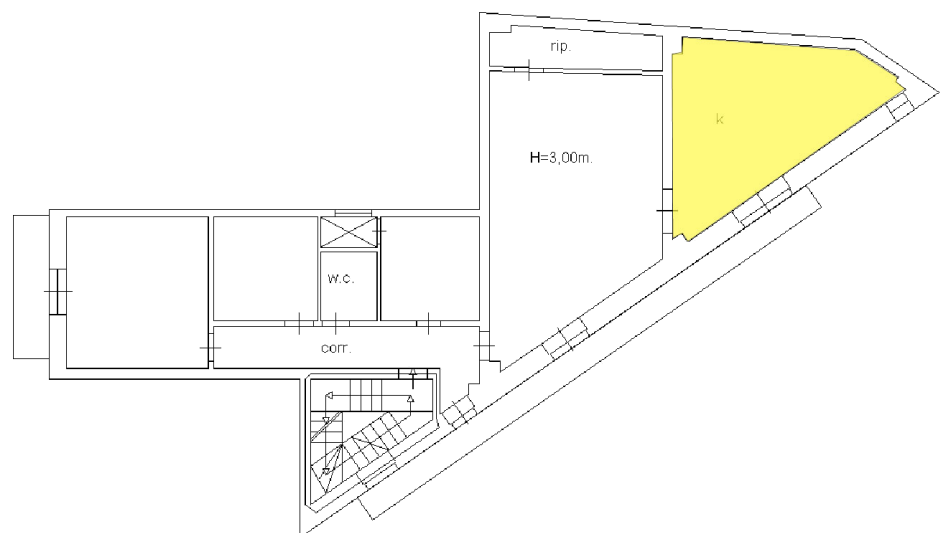
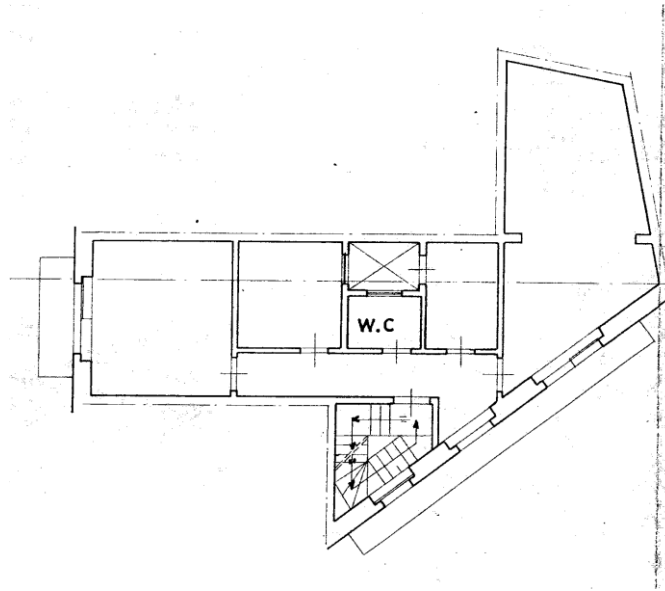
La scrivente, dopo avere inoltrato domanda all'Ufficio Tecnico del Comune di Francofonte (SR), in data 02/02/2023, al fine di ottenere copia dei provvedimenti autorizzativi rilasciati per l'immobile in oggetto e verificare la regolarità urbanistica ed edilizia, ha acquisito la seguente documentazione:


- Certificato di Destinazione Urbanistica dell'area censita in Catasto del Comune di Francofonte (SR) al foglio 57 particella 6387;
- Copia del Nulla Osta per esecuzione dei lavori edili, pratica n. 225 del 17/07/1967;
- Copia del Nulla Osta per esecuzione dei lavori edili, pratica n. 197 del 14/08/1968.

Il Certificato di Abitabilità non risulta depositato presso l'Ufficio Tecnico di Francofonte.

I disegni di progetto dell'ultimo titolo abilitativo non riportano una porzione dell'appartamento corrispondente, in pianta, al locale della cucina, come è possibile vedere, di seguito, dal confronto tra il disegno allegato al Nulla Osta n. 197/68 e la planimetria catastale. Per ripristinare la regolarità urbanistica occorre presentare, al Comune di Francofonte, un Permesso di Costruire in sanatoria, finalizzato all'ampliamento dell'appartamento, e, successivamente, la S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità) sostenendo una spesa di circa € 4.000,00, inclusi oneri e tasse. Dopo avere regolarizzato la situazione urbanistica dell'edificio si dovrà procedere alla rettifica catastale sopra indicata.

L'immobile non è dotato di A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica); la sottoscritta ha provveduto a redigere l'Attestato e la prestazione energetica risulta essere di Classe E.



 Porzione dell'appartamento non presente nei disegni di progetto del Nulla Osta n. 197/68

Ispezioni ipotecarie

La sottoscritta ha condotto un'ispezione telematica presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Siracusa – Territorio da cui risulta che l'immobile pignorato è stato oggetto della seguente formalità:

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Ragusa n. 1522 del 30/06/2021, iscritta in data 07/02/2022 ai nn. 196/2222 *omissis*, per la quota di $\frac{1}{2}$, *omissis*, per la quota di $\frac{1}{2}$, a favore di *omissis*.

Valore del bene oggetto del pignoramento

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla stima secondo i metodi di seguito indicati.

1) Stima in base alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio

È stata condotta una prima valutazione effettuando delle indagini presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio al fine di addivenire al più probabile valore di mercato nella sua reale consistenza e destinazione d'uso.

L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per abitazioni di tipo economico siti nel Comune di Francofonte (SR), zona centrale, codice di zona B1, in stato conservativo normale e destinazione residenziale, prevede un range di valori che va da un minimo di €/mq 410,00 a un massimo di €/mq 600,00 per superficie lorda.

L'esperto stimatore ha considerato un valore medio pari a €/mq 500,00 sulla base delle seguenti variabili:

- posizione all'interno del centro urbano;
- distanza dei servizi pubblici e privati;
- esposizione riferita ai punti cardinali;
- funzionalità e distribuzione degli ambienti che formano l'unità immobiliare;
- tipologia del fabbricato;
- rifiniture e impianti di cui esso è dotato.

Al suddetto valore di mercato si applicano dei coefficienti correttivi sul costo base che tengono conto della vetustà e dello stato di conservazione dell'immobile. I

predetti indicatori vengono ricavati dalle tabelle allegate alla L. 392 del 27/07/1978, che si ritengono tuttora valide al fine di valutare il deprezzamento di un bene.

In relazione alla vetustà si applica un coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di costruzione del bene e stabilito nel modo seguente:

- 1% per i successivi quindici anni;
- 0,50 % per gli ulteriori trenta anni.

Considerato che il fabbricato è stato edificato nel 1968, si applica un coefficiente correttivo del 30% al costo base.

Per quanto riguarda lo stato di conservazione e manutenzione dell'abitazione, ritenuto mediocre, si applica un coefficiente correttivo pari a 0,80.

Applicando i coefficienti, l'importo è pari a €/mq $(500,00 \times 0,80) - 30\% = \text{€/mq } 280,00$.

2) Metodo sintetico comparativo

Con il criterio sintetico comparativo, i prezzi dei singoli beni immobili, siano edifici o terreni, scaturiscono sia da indagini condotte sui luoghi, consultando agenzie immobiliari, operatori del settore esperti della zona di interesse, nonché consultando i costi di costruzione, rilevabili da Camere di Commercio, da Collegi Professionali, ecc., espressi in €/mq o €/mc di costruzione.

La scrivente ha ritenuto maggiormente attendibile il criterio del valore di mercato rilevato dai contratti di compravendita di immobili simili, stipulati in epoca recente nella zona residenziale circostante, aventi le stesse caratteristiche dell'immobile in oggetto. Nel caso in specie, per l'appartamento è scaturito il valore di mercato pari a €/mq 500,00.

Mediando i valori sopra riportati si ottiene il valore pari a €/mq $(280,00 + 500,00)/2 = \text{€/mq } 390,00$.

Per la determinazione della consistenza dell'immobile il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria, come indicato dalla Direzione dell'Agenzia delle Entrate che si propone di codificare i criteri di misurazione e di calcolo della superficie delle principali destinazioni immobiliari presenti nella Banca Dati O.M.I., affinché i dati economici in essa contenuti possano costituire su

tutto il territorio nazionale elemento di uniformità e di trasparenza del mercato degli immobili.

Il calcolo per la determinazione delle superfici convenzionali ragguagliate ha considerato il 100% della superficie utile lorda mentre, nella valutazione delle superfici scoperte, è stato tenuto conto del 30% della superficie dei balconi.

I parametri dimensionali si evincono dal sottostante prospetto:

Superficie utile lorda dell'immobile 100%	mq 154,00
<hr/>	
Superfici scoperte 30%	
<hr/>	
Balconi mq 16,50	mq 5,00

Considerato che la superficie utile lorda ragguagliata dell'abitazione è pari a mq 159,00 si ottiene il seguente valore di stima: €/mq 390,00 x mq 159,00 = € 62.010,00.

Tenuto conto delle spese da sostenere per ripristinare la regolarità catastale e urbanistica, il più probabile valore di mercato dell'immobile sito in Francofonte (SR) via Cairoli n. 3, censito nel N.C.E.U. del citato Comune al foglio n. 57 particella n. 6387 sub 4 e sub 6, sottoposto all'attenzione dell'esperto estimatore, è pari a € (62.010,00 – 5.000,00)= € 57.010,00 da diminuire a € 54.000,00 (Euro cinquantaquattromila/00), avendo calcolato la riduzione prevista dall'art. 568 c.p.c. per l'assenza della garanzia per vizi.

Il valore della sola quota del debitore è € 27.000,00 (Euro ventisette mila/00).

SEZIONE II

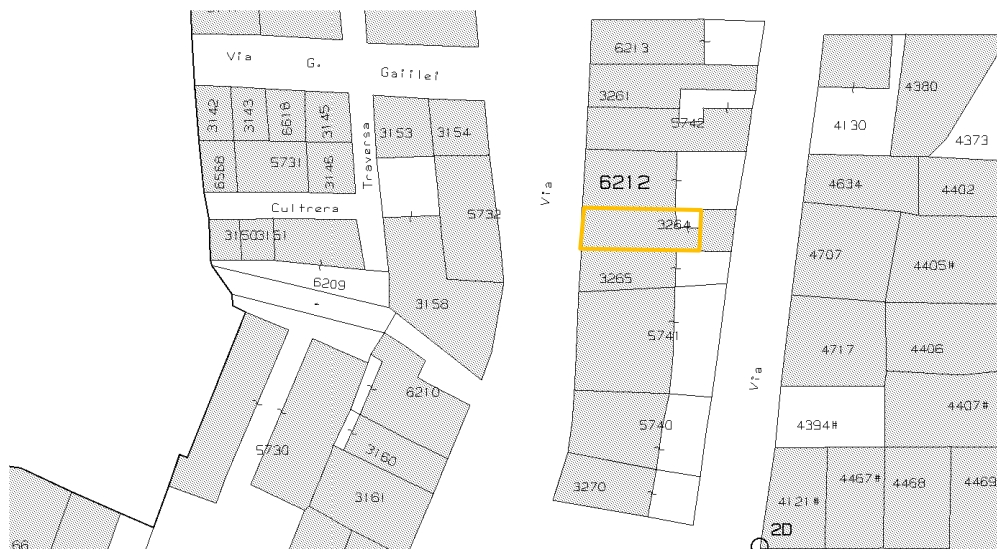
Identificazione e stima del locale commerciale sito in Francofonte (SR) via Emanuele Filiberto n. 221, piano terra, identificato nel N.C.E.U. di Francofonte al foglio n. 57 particella n. 6212 sub 1

L'immobile pignorato è un locale commerciale, che ospita un'agenzia di onoranze funebri, sito in via Emanuele Filiberto n. 221, all'interno di un fabbricato costituito da tre piani fuori terra. Anche questo bene si trova nell'area indicata nel Piano Regolatore Generale del Comune di Francofonte come zona A - Centro storico.

Al *omissis*, in regime di comunione legale dei beni, la proprietà dell'unità immobiliare è giunta con Atto di Compravendita del 05/11/1993, rogante dott. Sebastiano La Ciura, Notaio in Francofonte, Repertorio n. 3806, Raccolta n. 1146, trascritto il 19/11/1993 ai nn. 13541/17472, registrato a Lentini il 22/11/1993 al n. 1015, da potere del *omissis*, e per successivo Atto di Divisione del 09/05/2007, rogante dott.ssa Grazia Maria Banna, Notaio in Carlentini, Repertorio n. 5504, Raccolta n. 1232, registrato a Lentini il 21/05/2007 al n. 706, trascritto a Siracusa il 22/05/2007 ai nn. 12582/8064, con il consenso degli altri condividenti, *omissis* e *omissis*, a tacitazione di ogni diritto loro spettante.

Per la visualizzazione planimetrica del luogo, si riportano: lo stralcio del foglio di mappa catastale n. 57, rilasciato dall'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Siracusa Ufficio Provinciale – Territorio, e due aerofotogrammetrie, con evidenziata l'area in cui è il locale pignorato.

Si rappresenta che sulla mappa catastale, il lotto del terreno occupato dal bene del debitore, censito al N.C.E.U. di Francofonte al foglio n. 57 particella n. 6212 sub 1, è rappresentato con numero di particella 3264 anziché 6212.





Inquadratura territoriale dell'area in cui è il bene pignorato.
Immagini tratte da *Google Earth*

Il locale commerciale, con due aperture su via Emanuele Filiberto, ha elementi e dispositivi tecnici di tipo economico – popolare ed è composto da uno spazio destinato a negozio, da un ripostiglio e da un bagno.

Il sistema tecnologico è il seguente:

- chiusura esterna verticale: muratura intonacata; infisso con telaio in pvc e vetrocamera, infissi con telai metallici, tamponamenti in vetro e saracinesche;
- partizione interna verticale: muratura rifinita con intonaco e, parzialmente nel bagno, con piastrelle di ceramica; infissi metallici e porta scorrevole in vetro;

- partizione interna orizzontale: solaio in laterocemento.

Sono presenti i principali impianti tecnologici: idrico, elettrico, fognario.

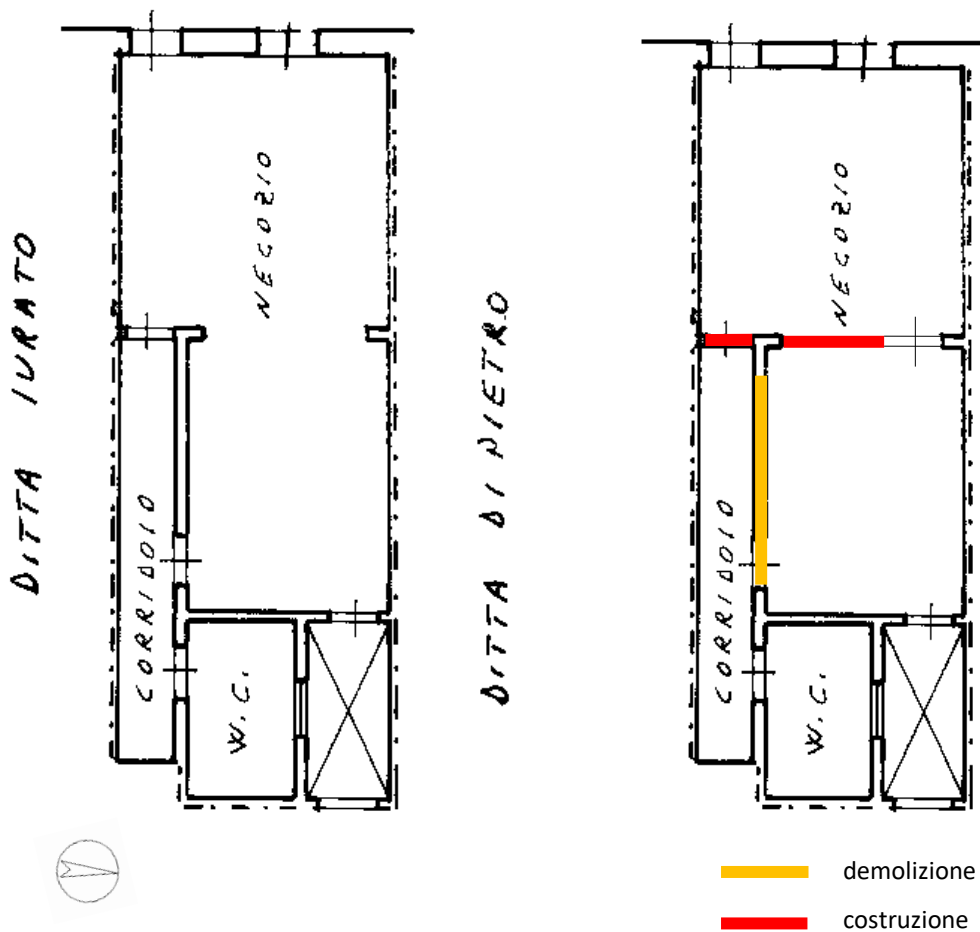
Gli elementi e i dispositivi tecnici presenti sono di tipo economico-popolare.

L'immobile pignorato è utilizzato dal proprietario come agenzia di onoranze funebri.

Le coordinate G.P.S. sono: Lat. 37,226523 – Long. 14,878782.

A seguire si riportano: la planimetria catastale dell'immobile, acquisita presso l'Agenzia delle Entrate, lo stesso disegno rielaborato dalla sottoscritta per visualizzare lo stato di fatto differente rispetto all'elaborato catastale, e le fotografie per meglio rappresentare la distribuzione interna e le caratteristiche tecnico-ambientali del bene. Le modifiche rilevate riguardano la demolizione della parete tra il negozio e il corridoio e la costruzione di una partizione verticale all'interno del negozio.

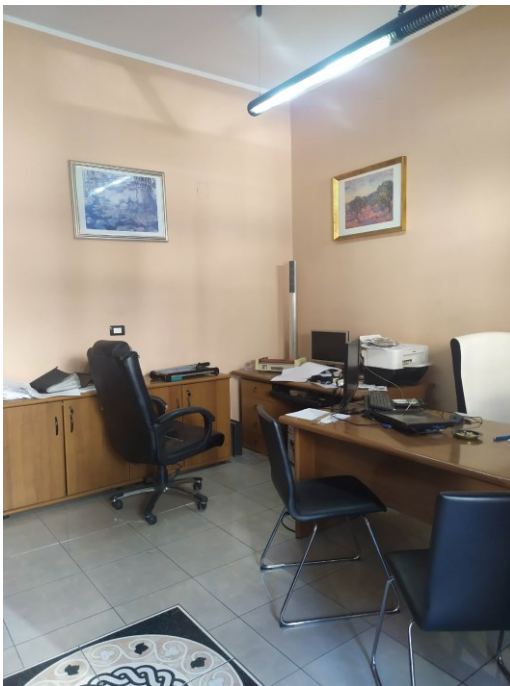
VIA EM. FILIBERTO



Planimetria catastale, foglio n. 57 particella n. 6212 sub 1



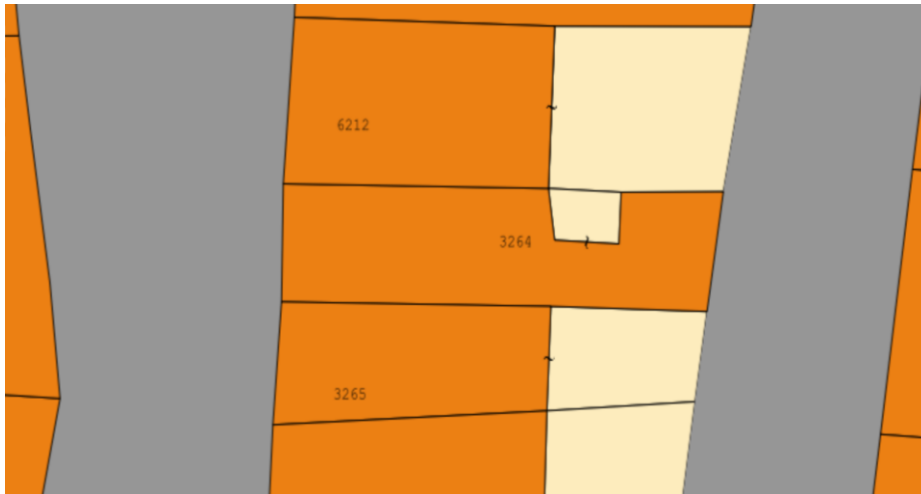
Ingresso dell'Agencia su via Emanuele Filiberto n. 221



Interno del negozio - Bagno

Confini e dati catastali

L'unità immobiliare pignorata, individuata sulla mappa terreni con il numero 3264 confina a nord con la particella n. 6212 di altra ditta, a sud con la particella n. 3265 di altra ditta, a ovest con via Emanuele Filiberto, su cui è l'ingresso al negozio al numero civico 221, a est con la particella 3264 sub 2 di altra ditta, come meglio rappresentato dall'immagine tratta da *Topoprogram*.



All'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Siracusa - Territorio, il bene è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Francofonte al foglio n. 57 particella n. 6212 sub 1, categoria C/1, classe 5, consistenza m² 44, superficie catastale totale m² 52, rendita Euro 1.115,75; indirizzo via Emanuele Filiberto n. 221 piano T; il bene è intestato ai *omissis* (proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con *omissis*) e *omissis* (proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con *omissis*).

Nella seguente tabella si riportano le caratteristiche catastali del bene:

Catasto Fabbricati							
Dati Identificativi			Dati di Classamento				
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
57	6212	1	C/1	5	m ² 44	Totale: m ² 52	€ 1.115,75

I dati specificati nell'Atto di pignoramento corrispondono con le risultanze catastali precisando che, come già scritto a pag. 19 della presente relazione, sulla mappa terreni, l'immobile pignorato è individuato con la particella n. 3264 anziché 6212; pertanto, gli interessati possono richiedere, con PEC, all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Siracusa – Territorio, la rettifica dei numeri di mappa sopraindicati, senza che questo comporti spese.

Lo stato di fatto dell'immobile è difforme rispetto alla planimetria catastale in quanto non è presente la parete che separa il negozio dal corridoio ed è stata realizzata una partizione verticale; si tratta di lievi modifiche che non hanno rilevanza catastale, secondo quanto disposto dalla Circolare n. 2/2010 dell'Agenzia del Territorio, e che non richiedono correzioni ai fini della regolarità catastale.

Provvedimenti autorizzativi urbanistici ed edilizi

- Certificato di Destinazione Urbanistica dell'area censita in Catasto del Comune di Francofonte (SR) al foglio 57 particella 6212;
- Copia dell'Autorizzazione Edilizia per il cambio della destinazione d'uso da abitazione ad attività commerciale, relativa all'immobile sito in via E. Filiberto n. 221 del piano terra pratica n. 60 del 22/07/1999;
- Copia dell'Autorizzazione di Agibilità, pratica n. 60 del 23/09/1999.

Il locale commerciale non risulta conforme al progetto autorizzato con il titolo abilitativo n. 60/99; come soprascritto, le modifiche rilevate riguardano la demolizione della parete tra il negozio e il corridoio e la costruzione di una partizione verticale all'interno del negozio. Per ripristinare la regolarità urbanistica occorre presentare una C.I.L.A. (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) in sanatoria, e, successivamente, la S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità) sostenendo una spesa totale di circa € 2.000,00.

Il locale con destinazione commerciale non è dotato di A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica); l'esperto non ha potuto redigere l'Attestato perché non è presente il libretto della pompa di calore.

Ispezioni ipotecarie

L'immobile è stato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

1. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Ragusa n. 1522 del 30/06/2021, iscritta in data 07/02/2022 ai nn. 196/2222 contro *omissis*, per la quota di $\frac{1}{2}$, e *omissis*, per la quota di $\frac{1}{2}$, a favore di *omissis*;
2. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI derivante da atto dell'U.N.E.P. di Siracusa n. 2795 del 22/07/2022, trascritto in data 10/08/2022 ai nn. 12088/15213 contro *omissis*, per la quota di $\frac{1}{2}$, a favore di *omissis*.

Valore del locale con destinazione commerciale

Si è proceduto alla stima secondo i metodi di seguito indicati.

1) Stima in base alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio

Secondo l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per locali siti nel Comune di Francofonte (SR), zona centrale, codice di zona B1, in stato conservativo normale e destinazione commerciale, si prevede un range di valori che va da un minimo di €/mq 870,00 a un massimo di €/mq 1.200,00 per superficie lorda.

L'esperto stimatore ha considerato il valore medio pari a €/mq 1.035,00 per le caratteristiche materico-costruttive e funzionali dell'immobile, per la sua esposizione, per le rifiniture e impianti di cui esso è dotato e per la sua posizione all'interno della città.

2) Metodo sintetico comparativo

Con il criterio sintetico comparativo, per il locale con destinazione commerciale, è scaturito il valore di mercato pari a €/mq 1.000,00.

Mediando i valori sopra riportati si ottiene €/mq $(1.035,00 + 1.000,00)/2 =$ €/mq 1.017,50.

Il calcolo per la determinazione delle superfici convenzionali ragguagliate ha considerato il 100% della superficie utile lorda del locale.

I parametri dimensionali si evincono dal sottostante prospetto:

Superficie utile lorda del locale 100%	mq 52,00
--	----------

Considerato che la superficie utile lorda ragguagliata del locale è pari a mq 52,00 si ottiene il seguente valore di stima: €/mq 1.017,50 x mq 52,00 = € 52.910,00.

Tenuto conto delle spese da sostenere per ripristinare la regolarità urbanistica, il più probabile valore di mercato dell'immobile sito in Francofonte (SR) via Emanuele Filiberto n. 221, censito nel N.C.E.U. del citato Comune al foglio n. 57 particella n. 6212 sub 1, sottoposto all'attenzione dell'esperto estimatore, è pari a € (52.910,00 – 2.000,00)= € 50.910,00, da diminuire a € 48.000,00 (Euro quarantottomila/00), avendo calcolato la riduzione prevista dall'art. 568 c.p.c. per l'assenza della garanzia per vizi.

Il valore della sola quota del debitore è € 24.000,00 (Euro ventiquattromila/00).

SEZIONE III

Identificazione e stima del garage sito in Francofonte (SR) via Corsica n. 23, piano S1, identificato nel N.C.E.U. di Francofonte al foglio n. 57 particella n. 4700 sub 21

L'immobile pignorato si trova al piano seminterrato di un edificio condominiale con tre piani fuori terra, ingresso al numero civico 23, struttura con telaio in calcestruzzo di cemento armato, copertura a falde. Questo immobile si trova all'interno dell'area indicata nel Piano Regolatore Generale del Comune di Francofonte come zona B1/14 – Abitato esistente adiacente centro storico. In questa zona, l'attività edilizia è soggetta alle prescrizioni dell'art. 14 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente.

Al *omissis*, in regime di comunione legale dei beni, la proprietà del garage è pervenuta con Atto di Compravendita dell'11/02/1999, rogante dott. Nunzio Arrigo, Notaio in Francofonte, Repertorio n. 958, raccolta n. 223, registrato a Lentini il 19/02/1999 al n. 135, trascritto a Siracusa il 25/02/1999 ai nn. 2656/2050, da potere dei *omissis*, e per successivo Atto di Divisione del 09/05/2007, rogante dott.ssa Grazia Maria Banna, Notaio in Carlentini, Repertorio n. 5504, Raccolta n. 1232, registrato a Lentini il 21/05/2007 al n. 706, trascritto a Siracusa il 22/05/2007 ai nn. 12582/8064, con il consenso degli altri condividenti, *omissis*, e *omissis* a tacitazione di ogni diritto loro spettante.

Per l'immediata visualizzazione planimetrica del luogo, si riproducono: lo stralcio del foglio di mappa catastale n. 57, rilasciato dall'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Siracusa Ufficio Provinciale – Territorio, e due aerofotogrammetrie, con evidenziata l'area in cui è il garage pignorato.





Inquadramento territoriale dell'area in cui è il bene pignorato.
Immagini tratte da *Google Earth*

Il garage, posto al piano seminterrato dell'edificio condominiale, distinto con il numero interno 9, è composto da un vano di mq 71 ed è accessibile dalla corsia di accesso e di transito dei garage.

Il sistema tecnologico è il seguente:

- chiusura esterna verticale: muratura intonacata, saracinesca;
- chiusura superiore: solaio in laterocemento;
- partizione interna verticale: muratura intonacata.

È presente l'impianto elettrico.

Il garage è utilizzato dal proprietario.

Le spese condominiali annuali sono pari a circa € 180,00 e *omissis* è in regola con i pagamenti, come dichiarato alla sottoscritta.

Le coordinate G.P.S. sono: Lat. 37,226662 – Long. 14,879710.

A seguire si riportano: la planimetria catastale dell'immobile, acquisita presso l'Agenzia delle Entrate, lo stesso disegno rielaborato dalla sottoscritta per visualizzare lo stato di fatto differente rispetto all'elaborato catastale, e le fotografie per meglio rappresentare le caratteristiche tecnico-ambientali del bene. La modifica è relativa alla presenza di una partizione verticale interna.



Ingresso del garage pignorato



Interno del garage

Confini e dati catastali

L'unità immobiliare confina con i garage di altre ditte e con la corsia di accesso e di transito dei garage condominiali.

All'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Siracusa - Territorio, il bene è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Francofonte al foglio n. 57 particella n. 4700 sub 21, categoria C/6, classe 2, consistenza m² 71, superficie catastale m² 71, rendita Euro 231,01; indirizzo via Corsica piano S1; il bene è intestato ai sig.ri *omissis* (proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni *omissis*) e *omissis* (proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con *omissis*)

Nella seguente tabella si riportano le caratteristiche catastali del bene:

Catasto Fabbricati							
Dati Identificativi			Dati di Classamento				
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
57	4700	21	C/6	2	m ² 71	Totale: m ² 71	€ 231,01

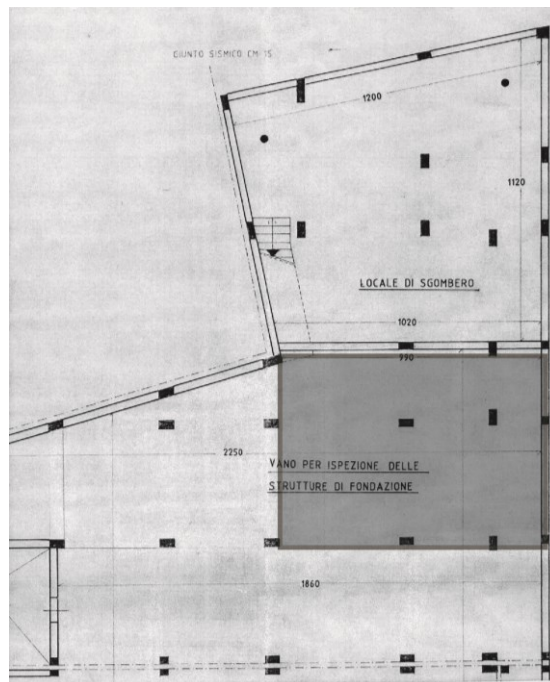
I dati specificati nell'Atto di pignoramento corrispondono con le risultanze catastali. Lo stato di fatto dell'immobile è difforme rispetto alla planimetria catastale in quanto è stata realizzata una partizione verticale; si tratta di lieve modifica che non ha rilevanza catastale, secondo quanto disposto dalla Circolare n. 2/2010 dell'Agenzia del Territorio, e che non richiede correzioni ai fini della regolarità catastale.

Provvedimenti autorizzativi urbanistici ed edilizi

La scrivente ha acquisito la seguente documentazione:

- Certificato di Destinazione Urbanistica dell'area censita in Catasto del Comune di Francofonte (SR) al foglio 57 particella 4700;
- Copia della Concessione per l'esecuzione di lavori edilizi, pratica n. 331/93, rilasciata dal Sindaco del Comune di Francofonte in data 28/01/1994.

Si riporta di seguito uno stralcio della pianta di progetto allegata al titolo abilitativo citato, rielaborata dalla sottoscritta con indicazione dell'area occupata dal garage del *omissis*.



Area occupata dal garage del debitore

Il Certificato di Abitabilità non risulta depositato presso l'Ufficio Tecnico di Francofonte e la costruzione della partizione interna al garage deve essere comunicata al Comune con una C.I.L.A. (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) in sanatoria; successivamente occorre presentare la S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità) sostenendo una spesa totale di circa € 2.000,00.

Ispezioni ipotecarie

L'immobile pignorato è stato oggetto delle formalità pregiudizievoli elencate:

1. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Ragusa n. 1522 del 30/06/2021, iscritta in data 07/02/2022 ai nn. 196/2222 contro *omissis*, per la quota di $\frac{1}{2}$, e *omissis*, per la quota di $\frac{1}{2}$, a favore di *omissis*;
2. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI derivante da atto dell'U.N.E.P. di Siracusa n. 2795 del 22/07/2022, trascritto in data 10/08/2022 ai nn. 12088/15213 *omissis*, per la quota di $\frac{1}{2}$, a favore di *omissis*.

Valore del bene oggetto del pignoramento

1) Stima in base alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio

L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per box siti nel Comune di Francofonte (SR), zona centrale, codice di zona B1, in stato conservativo normale e destinazione residenziale, prevede un range di valori che va da un minimo di €/mq 360 a un massimo di €/mq 530,00 per superficie lorda.

L'esperto stimatore ha considerato il valore pari a €/mq 530,00 sulla base delle seguenti variabili:

- posizione all'interno del centro urbano;
- distanza dei servizi pubblici e privati;
- tipologia del fabbricato;
- grado di accessibilità.

2) Metodo sintetico comparativo

Con il criterio sintetico comparativo, per il garage è scaturito il valore di mercato pari a €/mq 500,00.

Mediando i valori sopra riportati si ottiene il valore pari a €/mq $(530,00 + 500,00)/2 =$ €/mq 515,00.

Il calcolo per la determinazione della superficie convenzionale raggugliata ha considerato il 100% della superficie utile lorda del garage che è stato considerato un'unità immobiliare a tutti gli effetti perché inserito in un condominio e, quindi, economicamente indipendente e vendibile separatamente.

I parametri dimensionali si evincono dal sottostante prospetto:

Superficie utile lorda dell'immobile 100%

mq 71

Considerato che la superficie utile lorda raggugliata del garage è pari a mq 71 si ottiene il seguente valore di stima: €/mq 515,00 x mq 71,00 = € 36.565,00.

Tenuto conto della spesa da sostenere per ripristinare la regolarità urbanistica, il più probabile valore di mercato del garage, sito in Francofonte (SR) via Corsica n. 23, censito nel N.C.E.U. del citato Comune al foglio n. 57 particella n. 4700 sub 21,

sottoposto all'attenzione dell'esperto stimatore, è pari a € (36.565,00 – 2.000,00)= € 34.565,00 da diminuire a € 32.000,00 (Euro trentaduemila/00), avendo calcolato la riduzione prevista dall'art. 568 c.p.c. per l'assenza della garanzia per vizi.

Il valore della sola quota del debitore è € 16.000,00 (Euro sedicimilamila/00).

CONCLUSIONI

Per quanto sopra descritto e riferito, relativamente all'immobile con destinazione residenziale, sito in Francofonte (SR) via Cairoli n. 3, censito al Catasto Fabbricati del citato Comune al foglio di mappa n. 57 particella n. 6387 sub 4 e 6, la scrivente dichiara che:

- Il valore è pari a € 54.000,00 (Euro cinquantaquattromila/00);
- Il valore della sola quota del debitore è € 27.000,00 (Euro ventisettemila/00);
- È stata calcolata la riduzione prevista dall'art. 568 c.p.c. per l'assenza della garanzia per vizi;
- Nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, l'immobile è identificato al solo sub 6 e non come riportato nell'identificazione catastale al sub 4 e sub 6;
- Lo stato di fatto dell'immobile è difforme rispetto a quanto si rileva nella planimetria catastale e la planimetria catastale non corrisponde con quanto riportato nell'estratto di mappa dei terreni perché la particella n. 6387 non comprende una porzione di terreno interna alla particella adiacente n. 5310 di altra ditta; per regolarizzare la situazione catastale occorre comunicare, all'Agenzia delle Entrate, le modifiche tramite procedura *DOCFA*, sostenendo una spesa pari a circa € 1.000,00;
- Il Certificato di Abitabilità non risulta depositato presso l'ufficio Tecnico di Francofonte e i disegni di progetto, allegati al Nulla Osta per esecuzione dei lavori edili, pratica n. 197/1968, non riportano una porzione dell'appartamento; per ripristinare la regolarità urbanistica occorre presentare, al Comune di Francofonte, un Permesso di Costruire in sanatoria, finalizzato all'ampliamento dell'appartamento, e, successivamente, la S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità) sostenendo una spesa di circa € 4.000,00, inclusi oneri e tasse;

- L'immobile pignorato è stato oggetto della seguente formalità: IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Ragusa n. 1522 del 30/06/2021, iscritta in data 07/02/2022 ai nn. 196/2222 contro *omissis*, per la quota di $\frac{1}{2}$, e *omissis*, per la quota di $\frac{1}{2}$, a favore di *omissis*;
- L'immobile non è dotato di A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica); la sottoscritta ha provveduto a redigere l'Attestato e la prestazione energetica risulta essere di Classe E.

Relativamente all'immobile con destinazione commerciale, sito in Francofonte (SR) via Emanuele Filiberto n. 221, censito al Catasto Fabbricati del citato Comune al foglio di mappa n. 57 particella n. 6212 sub 1, la scrivente dichiara che:

- Il valore è pari a € 48.000,00 (Euro quarantottomila/00);
- Il valore della sola quota del debitore è € 24.000,00 (Euro ventiquattromila/00).
- È stata calcolata la riduzione prevista dall'art. 568 c.p.c. per l'assenza della garanzia per vizi;
- I dati specificati nell'Atto di pignoramento corrispondono con le risultanze catastali;
- Lo stato di fatto dell'immobile è difforme rispetto alla planimetria catastale in quanto non è presente la parete che separa il negozio dal corridoio ed è stata realizzata una partizione verticale; si tratta di lievi modifiche che non hanno rilevanza catastale, secondo quanto disposto dalla Circolare n. 2/2010 dell'Agenzia del Territorio, e che non richiedono correzioni ai fini della regolarità catastale;
- Sulla mappa terreni, l'immobile pignorato è individuato con la particella n. 3264 anziché 6212; è possibile richiedere, con PEC, all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Siracusa – Territorio, la rettifica dei numeri di mappa sopraindicati, senza che questo comporti spese;
- Il locale commerciale non risulta conforme al progetto autorizzato con Autorizzazione Edilizia n. 60 del 22/07/1999; le modifiche rilevate riguardano la demolizione della parete tra il negozio e il corridoio e la costruzione di una partizione verticale all'interno del negozio; per ripristinare la regolarità urbanistica occorre presentare una C.I.L.A. (Comunicazione di Inizio Lavori

Asseverata) in sanatoria, e, successivamente, la S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità) sostenendo una spesa totale di circa 2.000,00;

- Le formalità pregiudizievoli sono: 1. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Ragusa n. 1522 del 30/06/2021, iscritta in data 07/02/2022 ai nn. 196/2222 contro *omissis*, per la quota di $\frac{1}{2}$, e *omissis*, per la quota di $\frac{1}{2}$, a favore di *omissis*; 2. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI derivante da atto dell'U.N.E.P. di Siracusa n. 2795 del 22/07/2022, trascritto in data 10/08/2022 ai nn. 12088/15213 contro *omissis*, per la quota di $\frac{1}{2}$, a favore di *omissis*;
- Il locale con destinazione commerciale non è dotato di A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica); l'esperto non ha potuto redigere l'Attestato perché non è presente il libretto della pompa di calore.

Relativamente al garage, sito in Francofonte (SR) via Corsica n. 23, censito al Catasto Fabbricati del citato Comune al foglio di mappa n. 57 particella n. 4700 sub 11, la scrivente dichiara che:

- Il valore è pari a € 32.000,00 (Euro trentaduemila/00);
- Il valore della sola quota del debitore è € 16.000,00 (Euro sedicimila/00);
- È stata calcolata la riduzione prevista dall'art. 568 c.p.c. per l'assenza della garanzia per vizi;
- I dati specificati nell'Atto di pignoramento corrispondono con le risultanze catastali;
- Lo stato di fatto dell'immobile è difforme rispetto alla planimetria catastale in quanto è stata realizzata una partizione verticale; si tratta di lieve modifica che non ha rilevanza catastale, secondo quanto disposto dalla Circolare n. 2/2010 dell'Agenzia del Territorio, e che non richiede correzioni ai fini della regolarità catastale;
- Il Certificato di Abitabilità non risulta depositato presso l'ufficio Tecnico di Francofonte e la costruzione della partizione interna al garage deve essere comunicata al Comune con una C.I.L.A. (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) in sanatoria; successivamente, occorre presentare la S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità) sostenendo una spesa totale di circa € 2.000,00;

- Le formalità pregiudizievoli sono: 1. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Ragusa n. 1522 del 30/06/2021, iscritta in data 07/02/2022 ai nn. 196/2222 contro *omissis*, per la quota di $\frac{1}{2}$, e *omissis*, per la quota di $\frac{1}{2}$, a favore di *omissis*; 2. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI derivante da atto dell'U.N.E.P. di Siracusa n. 2795 del 22/07/2022, trascritto in data 10/08/2022 ai nn. 12088/15213 contro *omissis*, per la quota di $\frac{1}{2}$, a favore di *omissis*.

L'esperto stimatore, con la presente relazione che si compone di n. 38 pagine e degli allegati indicati in calce, ritiene di avere assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Concita Cultrera per qualsiasi chiarimento e/o supplemento di indagine.

Carlentini, 04 settembre 2023

Con osservanza
arch. Patrizia Carnazzo

ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI

1. Relazione di stima con inserimento della dicitura *omissis*;
2. Comunicazione di inizio delle operazioni peritali alla parte creditrice del 19/01/2023;
3. Comunicazione di inizio delle operazioni peritali alla parte debitrice del 19/01/2023;
4. Comunicazione di inizio delle operazioni peritali al custode del bene del 19/01/2023;
5. Comunicazione di inizio delle operazioni peritali alla parte creditrice del 02/02/2023;
6. Comunicazione di inizio delle operazioni peritali alla parte debitrice del 02/02/2023;
7. Visura catastale foglio n. 57 particella n. 6387 sub 4 e 6;
8. Visura catastale foglio n. 57 particella n. 6212 sub 1;
9. Visura catastale foglio n. 57 particella n. 4700 sub 21;
10. Estratto di mappa del foglio n. 57 particella n. 6387;
11. Estratto di mappa del foglio n. 57 particella n. 6212;
12. Estratto di mappa del foglio n. 57 particella n. 4700;
13. Planimetria catastale dell'immobile situato nel Comune di Francofonte via Cairoli n. 3 nel N.C.E.U. foglio n. 57 particella n. 6387 sub 4 e 6;
14. Planimetria catastale dell'immobile situato nel Comune di Francofonte via Emanuele Filiberto n. 221 nel N.C.E.U. foglio n. 57 particella n. 6212 sub 1;
15. Planimetria catastale dell'immobile situato nel Comune di Francofonte via Corsica n. 23 nel N.C.E.U. foglio n. 57 particella n. 4700 sub 21;
16. Elenco formalità particella n. 6387 sub 4 e 6 del foglio n. 57;
17. Elenco formalità particella n. 6212 sub 1 del foglio n. 57;
18. Elenco formalità particella n. 4700 sub 21 del foglio n. 57;
19. Certificato di Destinazione Urbanistica di beni pignorati;

20. Copia del Nulla Osta per l'esecuzione dei lavori edili, pratica n. 225 del 17/07/1967;
21. Copia del Nulla Osta per l'esecuzione dei lavori edili, pratica n. 197 del 14/08/1968;
22. Copia dell'Autorizzazione Edilizia, pratica n. 60 del 22/07/1999;
23. Copia dell'Autorizzazione di Agibilità, pratica n. 60 del 23/09/1999;
24. Copia della Concessione per l'esecuzione dei lavori edilizi, pratica n. 331/93 del 28/01/1994;
25. Copia dell'Atto di Compravendita del 05/11/1993;
26. Copia dell'Atto di Compravendita dell'11/02/1999;
27. Copia del Decreto di Trasferimento del 17/10/2005;
28. Copia dell'Atto di Divisione del 09/05/2007;
29. Attestato di Prestazione Energetica.