

TRIBUNALE DI SIRACUSA

II Sezione Civile

Esecuzioni immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.Es. 30/2021

Giudice: Dott.ssa Concita Cultrera

Chiarimenti sulle osservazioni evidenziate nella relazione preliminare del custode

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: carnazzopatrizia@gmail.com, pec: patrizia1@archiworldpec.it, nominata esperto stimatore nella causa di cui al Ruolo Generale n. 30/2021, promossa da Commerfidi Soc. Coop., rappresentata e difesa dall'Avv. Antonio Giannone, contro [REDACTED] [REDACTED] rappresentati e difesi dall'Avv. Maria Grazia Aricò, produce la presente relazione per fare chiarezza in merito alle osservazioni evidenziate nella relazione preliminare del custode che *rileva le seguenti criticità*.

a) Non sembra esser stata calcolata la riduzione prevista dall'art. 568 cpc per l'assenza della garanzia per vizi, seppur espressamente richiesto dal G.E. nel decreto di nomina (cfr. punto n. IX).

L'esperto stimatore prende atto di quanto rilevato e risponde.

La riduzione prevista dall'art. 568 c.p.c. per l'assenza della garanzia per vizi, espressamente richiesto dal G.E. nel decreto di nomina, è stata calcolata dalla sottoscritta

che ha adottato una valutazione discrezionale ritenendo applicabile, al caso in specie, uno sconto di circa il 2% riferito al valore di mercato stimato per l'intero compendio pignorato.

b) L'immobile sito in Francofonte, Via A. Saffi n. 60, piano terra, catastalmente individuato nel C.F. al Foglio 57, Particella 3656, Sub. 1 (A/5), è stato valutato in complessivi € 7.800,00, al netto delle spese per l'ottenimento del certificato di agibilità, ma non è ben chiaro se detto valore si riferisca all'intero o alla sola quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà del debitore esecutato (stante che la residua quota si appartiene a ██████████). Stessa problematica si pone con riferimento al terreno sito in Francofonte, contrada Cozzarelli, catastalmente individuato nel C.T. al Foglio 43, Particella 1708, stimato in € 10.000,00, non essendo chiaro se il valore si riferisca all'intero ovvero alla sola quota pignorata.

L'esperto stimatore prende atto di quanto rilevato e risponde.

Il valore dell'immobile sito in Francofonte (SR), via A. Saffi n. 60, piano terra, censito nel N.C.E.U. del Comune citato al foglio n. 57, particella n. 3656, sub 1 (A/5), e il valore del terreno sito in Francofonte (SR), contrada Cozzarelli, censito nel Catasto Terreni del medesimo Comune al foglio n. 43, particella n. 1708, si riferiscono, per errore di calcolo, all'intero; considerando la comproprietà, il valore del soprascritto fabbricato, relativo alla sola quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà del debitore esecutato è pari a € 7.800,00/2= € 3.900,00; mentre il valore del suddetto terreno, relativo alla sola quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà del debitore esecutato, è uguale a € 10.000,00/2= € 5.000,00. Pertanto la stima corretta del compendio pignorato è pari a € 129.027,25 (€ 137.927,25 - € 8.9000,00).

c) L'unità collabente sita in Francofonte, c/da Piano Lepre, identificato al C.T al Foglio 44, Particella 667, seppur ricadente all'interno della particella 44 (anch'essa pignorata per

l'intero), è stata descritta e valutata come lotto autonomo, quando, invece, sarebbe opportuno porlo in vendita unitamente alla particella di terreno su cui ricade.

L'esperto stimatore prende atto di quanto rilevato e risponde.

L'unità collabente sita in Francofonte (SR), contrada Piano Lepre, identificata nel N.C.E.U. del Comune citato al foglio n. 44, particella n. 667, non ricade all'interno della particella n. 44 ed è stata descritta e valutata come lotto autonomo in quanto si tratta di un immobile fruibile e accessibile in modo indipendente.

d) I terreni siti in Francofonte, contrada Piano Lepre, al C.T. al Foglio 44, Particella 202 e in contrada Porcaria, al C.T. al Foglio 55, Particelle 305, 643, 763 e 764, pignorate per la quota di $\frac{1}{2}$ (202, 305, 643) e di $\frac{1}{4}$ (763 e 764), seppur valutate singolarmente, sembrerebbero esser state racchiuse in un unico lotto (Sezione IV), del quale fanno parte anche altre particelle di terreno pignorate per l'intero.

Inoltre, tutte le particelle di terreno che sembrerebbero costituire un unico lotto, sono in realtà ubicate in contrade assai distanti tra di loro (cfr. pagina 28 perizia), motivo per cui appare opportuno prevedere distinti lotti per distinte contrade, segnalando, come detto al punto "c" del sopra riportato elenco, che il fabbricato di cui alla particella 667 ricade all'interno della particella 44.

Quanto sopra, è ancor più evidente ove si consideri che le particelle ubicate in contrada Porcaria sono state tutte pignorate per quota, mentre quelle ubicate in contrada Piano Lepre, sono state pignorate per l'intero.

L'esperto stimatore prende atto di quanto rilevato e risponde.

I terreni agricoli, stimati nella Sezione IV della relazione peritale, non costituiscono un unico lotto bensì n. 20 lotti singoli, vendibili autonomamente, e come tali sono stati stimati (cfr. pagg. 45 e 46 della relazione) e depositati nel fascicolo telematico, tenendo

conto della proprietà per l'intero o in quota parte. Oltre ai terreni, all'interno della soprascritta sezione, sono stati stimati, come lotti singoli, i beni identificati al Catasto Terreni di Francofonte al foglio n. 55 particelle nn. 763 e 764, classificati come fabbricati diruti.

L'esperto stimatore ritiene di avere risposto alle osservazioni sollevate dal custode e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Cultrera per qualsiasi chiarimento e/o supplemento di indagine.

Carlentini, 27 gennaio 2022

Con osservanza

arch. Patrizia Carnazzo

Firmato digitalmente da

patrizia carnazzo

CN = carnazzo patrizia