

TRIBUNALE DI SIRACUSA

II Sezione Civile

Giudice Dott.ssa Concita Cultrera

Procedimento civile R.G. n. 4170/2023

promosso da Commerfidi Soc. Coop, attore principale
contro **Sacco Vincenzo**, convenuto principale

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

arch. Patrizia Carnazzo



INDICE

DETTAGLIO PARTI	pag 3
PREMESSA	pag 4
RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PROVVEDIMENTO DELLA GIUDICE DOTT.SSA CONCITA CULTRERA DEL 08/10/2024	pag 4
PUNTO a)	pag 8
<i>Accertare se gli immobili sono comodamente divisibili e, in caso di positivo riscontro, effettuare un progetto di materiale ripartizione in lotti</i>	
PUNTO b)	pag 9
<i>Aggiornare i valori di stima come risultanti dalla perizia redatta in sede esecutiva e allegata agli atti</i>	
PUNTO c)	pag 11
<i>Verificare la regolarità urbanistica degli immobili</i>	
CONCLUSIONI	pag 12



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 consulente tecnico d'ufficio nella causa di cui al Ruolo Generale n. 4170/2023 promossa da Commerfidi Soc. Coop., con sede in Ragusa, via Enzo Baldoni n. 23, c/da Pianetti, C.F. e P.IVA 00247670888, attore principale, rappresentato e difeso dall'avv. Antonio Giannone, contro **Sacco Vincenzo**, nato a Francofonte (SR) il **23/01/1956**, C.F. **SCCVNS6A23D768C**, residente in Francofonte (SR) via Treviso n. 64, convenuto principale, rappresentato e difeso dall'avv. Mariagrazia Aricò, al termine degli adempimenti peritali, ritiene di potere rassegnare la presente relazione.

RISPOSTA AL QUESITO DEL 20/05/2024

Con ordinanza emessa dall'Ill.mo Giudice Dott.ssa Concita Cultrera, il 20 maggio 2024 la Scrivente è stata nominata Consulente Tecnico d'Ufficio e invitata a comparire nell'udienza del 2 ottobre 2024, rinviata al 10 ottobre 2024, per l'accettazione dell'incarico e il giuramento di rito; accettato l'incarico, la Sottoscritta ha preso conoscenza del quesito di seguito riportato:

- a) *Accertare se gli immobili sono comodamente divisibili e, in caso di positivo riscontro, effettuare un progetto di materiale ripartizione in lotti;*
- b) *Aggiornare i valori di stima come risultanti dalla perizia redatta in sede esecutiva e allegata agli atti;*
- c) *Verificare la regolarità urbanistica degli immobili.*

Il CTU ha stabilito l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 29/10/2024, con un sopralluogo presso gli immobili oggetto di causa, dando un congruo preavviso alle Parti, informate con pec, trasmesse ai rispettivi Avvocati.

Il sopralluogo si è svolto alla presenza della Scrivente, del geom. Pappalardo, Ausiliario del CTU, del sig. **[REDACTED]** e del dott. **Albano Sarno**, figlio del Convenuto. Dopo la lettura del quesito, si è proceduto alla ricognizione degli immobili per prendere visione dello stato attuale, eventualmente diverso rispetto al precedente sopralluogo del 2021.



Gli immobili oggetto della seguente relazione, già descritti e stimati nella perizia immobiliare depositata nel fascicolo telematico del Tribunale di Siracusa in data 04/11/2021, sono:

- Edificio residenziale ubicato al piano terra di un fabbricato sito in Francofonte (SR) via A. Saffi n. 60, al N.C.E.U. al foglio n. 57 particella n. 3656 sub 1 (1/2 piena proprietà);
- Terreni siti nel territorio di Francofonte (SR) contrada Porcaria, al N.C.T. al foglio di mappa n. 55 particelle nn. 305, 643 (1/2 piena proprietà);
- Fabbricati rurali siti nel territorio di Francofonte (SR) contrada Porcaria, al N.C.T. al foglio di mappa n. 55 particelle nn. 763, 764 (1/4 piena proprietà);
- Terreno sito nel territorio di Francofonte (SR) contrada Cozzarelli, al N.C.T. al foglio n. 43 particella n. 1708 (1/2 piena proprietà);
- Terreno sito nel territorio di Francofonte (SR) contrada Piano Lepre, al N.C.T. al foglio n. 44 particella n. 202 (1/2 piena proprietà).

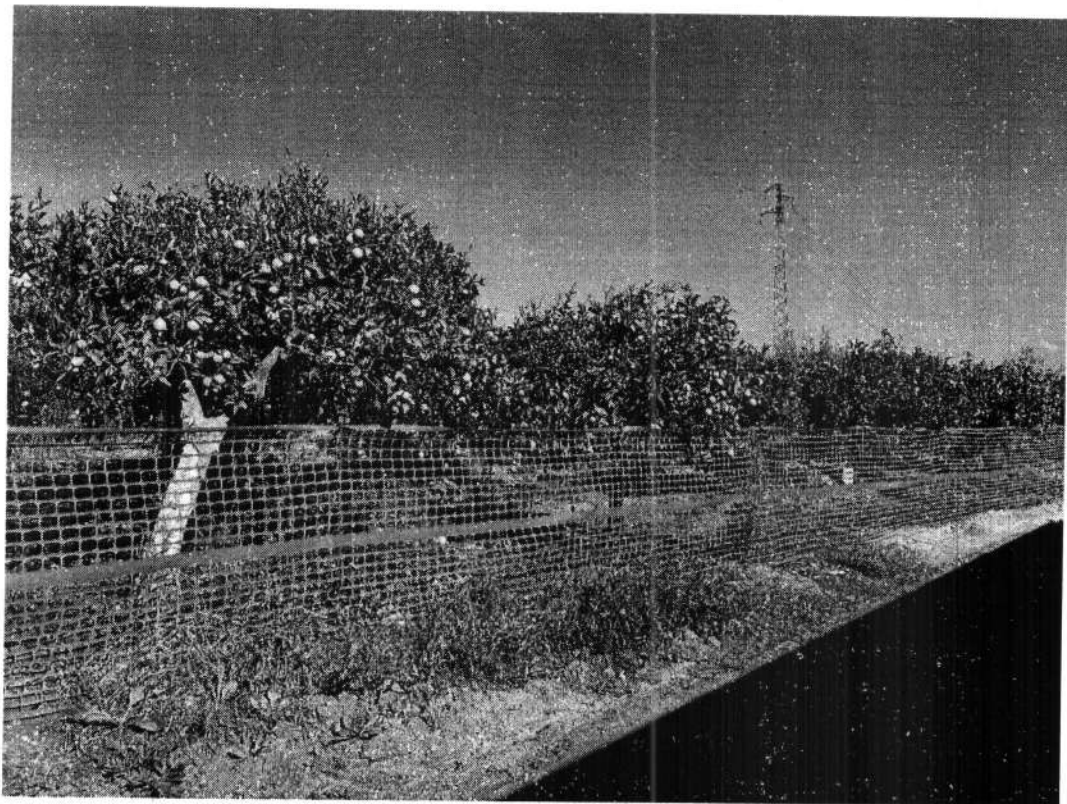
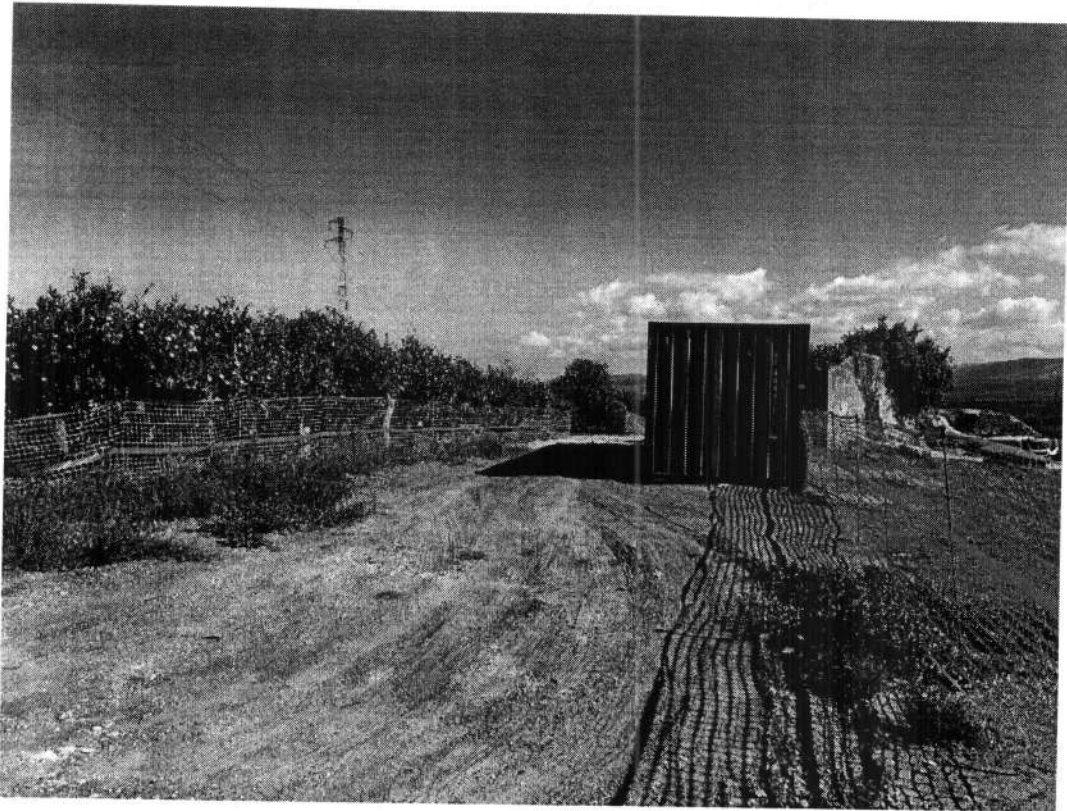
Si rappresenta che l'unico immobile che ha uno stato di fatto difforme da quello descritto dall'Esperto nel 2021 è il terreno sito in contrada Piano Lepre, al N.C.T. al foglio n. 44 particella n. 202 (1/2 piena proprietà), in quanto oggetto di espropriazione da parte di ANAS S.p.A. per la realizzazione dell'ammodernamento della Strada Statale 194 "Ragusana", come dichiarato dai proprietari alla sottoscritta e come rilevato sui luoghi che sono stati modificati dai lavori in corso; pertanto, la scrivente ha provveduto a rilevare la minore superficie pari a circa mq 450 e non mq 706 e a fotografare lo stato di fatto. Si riportano un'aerofotogrammetria, tratta dal sito *Topoprogram*, in cui sono indicati, con linea continua gialla, il perimetro della citata particella dopo l'esproprio e, con linea tratteggiata gialla, il perimetro dell'area espropriata e n. 4 fotografie scattate durante il sopralluogo, che visualizzano il citato terreno in prossimità del cantiere dell'ANAS S.p.A.





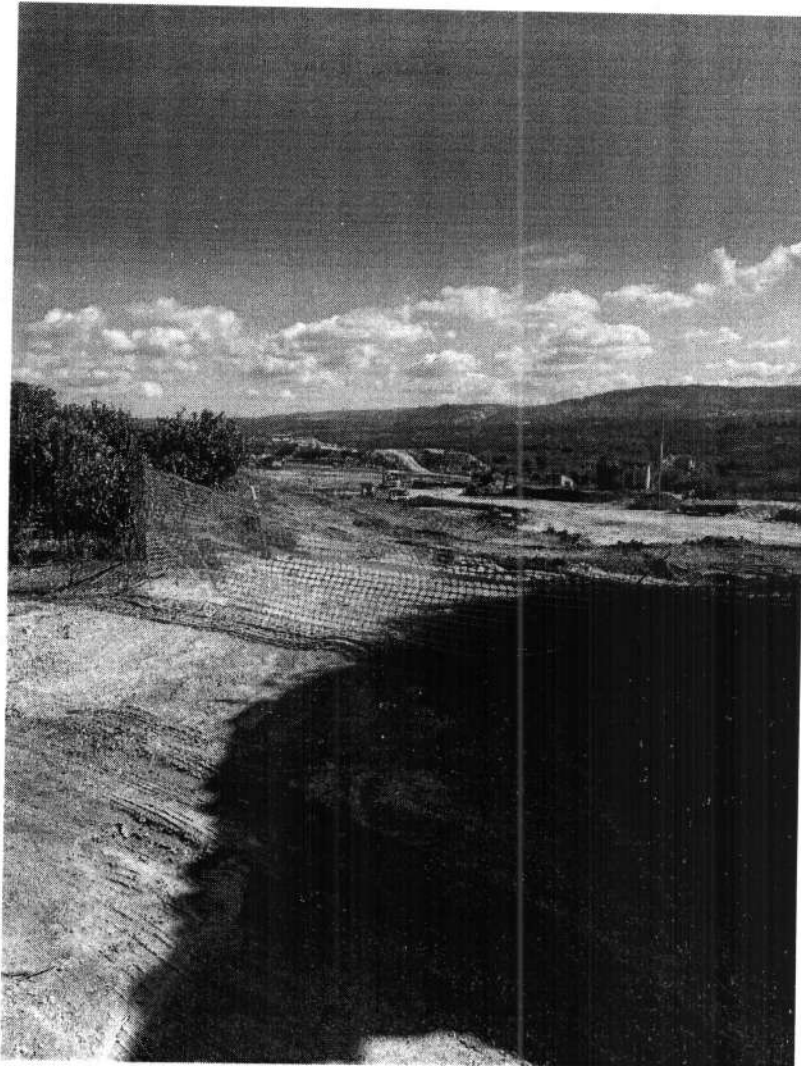
via roma n.1 96013 corchiani (rt) - tel.095 991975 - mobile 358 5413567
carnazzopatrizia@gmail.com - pec patrizia1@archiworldpec.it





via roma n.1 96013 correntini (rr) - tel.095 991973 - mobile 338 5413567
carnazzopatrizia@gmail.com - pec patrizia1@archiworldpec.it





Dopo questa premessa, la Scrivente risponde al sopracitato mandato con la consequenzialità dello stesso.

Punta a)

Accertare se gli immobili sono comodamente divisibili e, in caso di positivo riscontro, effettuare un progetto di materiale ripartizione in lotti.

In merito al Punto a) il CTU, avendo valutato le caratteristiche dei beni oggetto di causa, ritiene non divisibili gli immobili in quanto il loro frazionamento causerebbe un danno all'originario valore economico e alla destinazione economica-funzionale degli stessi.



Punto b)

Aggiornare i valori di stima come risultanti dalla perizia redatta in sede esecutiva e allegata agli atti.

In merito al Punto b), relativamente all'immobile sito in Francofonte via A. Saffi n. 60 censito nel N.C.E.U. al foglio n. 57 particella n. 3656 sub 1, la Scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla stima secondo i metodi indicati di seguito.

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 abitazioni di tipo economico ubicate 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 €/m² 360,00 a un massimo di €/m² 540,00 per superficie lorda.

È stato considerato il valore O.M.I. pari a €/m² 360,00 sulla base delle seguenti variabili:

- ubicazione all'interno del centro abitato;
- funzionalità e distribuzione degli ambienti che formano l'unità immobiliare;
- tipologia del bene stimato;
- rifiniture e impianti di cui esso è dotato;
- esposizione ai punti cardinali;
- stato di manutenzione complessivo del bene.

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

Per quanto riguarda la vetustà, facendo riferimento a un presumibile periodo di costruzione precedente al 1967, si applica un coefficiente correttivo del 30% al costo base.

Per quanto riguarda lo stato di conservazione, ritenuto normale, si applica un coefficiente correttivo pari a 1.

Pertanto, è stato ottenuto il seguente importo: €/m² (360,00 x 1) - 30% = €/m² 252,00.

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 €/m² o €/m³ di costruzione.

Nel caso in specie, per l'immobile descritto è scaturito un valore di mercato pari a €/m² 300,00.

Mediando i valori sopra riportati si ottiene: €/m² (252,00 + 300,00)/2= €/m² 276,00.

Il calcolo per la determinazione delle superfici è stato eseguito scegliendo come unità di misura il metro quadrato di superficie utile lorda.

I parametri dimensionali più significativi del bene stimato si evincono dal sottostante prospetto:

Superficie utile lorda dell'immobile incidenza 100%	m ² 32,00
---	----------------------

Considerato che la superficie utile lorda ragguagliata dell'immobile pignorato è di m² 32,00, è stato determinato il valore di €/m² 276,00 x m² 32,00= € 8.832,00.

Per quanto sopra descritto e riferito, dato il costo da sostenere per ottenere il Certificato di Agibilità dell'appartamento pari a circa € 2.000,00, il valore di mercato del bene sottoposto all'attenzione dell'esperto stimatore, è pari a € (8.832,00 – 2.000,00) = € 6.832,00 da arrotondare a € 5.000,00 (euro cinquemila/00), avendo calcolato la riduzione prevista dall'art. 568 c.p.c. per l'assenza della garanzia per vizi, di cui la quota pignorata per 1/2 è pari a € 2.500,00.

In merito alla stima degli immobili siti in Francofonte (SR) contrada Porcaria, censiti nel N.C.T. al foglio di mappa n. 55

- particelle nn. 763, 764, il ctu conferma la stima precedente, a corpo, complessivamente, pari a € 2.000,00 (euro duemila/00), di cui le quote pignorate per 1/4 sono pari a € 500,00 (€ 250,00+€ 250,00);
- particella n. 305, il ctu conferma la stima riportata nella precedente relazione paria € 2.350,50 (euro duemilatrecentocinquanta/50), di cui la quota pignorata per 1/2 è pari a € 1.175,00;
- particella n. 643, il ctu rappresenta che la superficie riportata nella visura catastale, allegata alla precedente perizia e acquisita dall'Agenzia delle Entrate, per la seconda volta in occasione del mandato ricevuto, non è corretta in



quanto, effettuando una misurazione del lotto, sul sito *Topoprogram*, l'area è pari a mq 1.323 e non mq 237. Pertanto, a seguito di questa correzione, utilizzando lo stesso criterio della precedente perizia, ovvero il metodo della stima sintetica, con lo scopo di determinare il prezzo di mercato di beni simili venduti in Francofonte (SR), pari a circa €/ha 15.000,00, il valore del terreno è uguale a €/mq 1,5 x mq 1.323 = € 1.984,50, da arrotondare a € 1.900,00 (euro millenovecento/00), avendo calcolato la riduzione prevista dall'art. 568 c.p.c. per l'assenza della garanzia per vizi, di cui la quota pignata per 1/2 è pari a € 950,00 (euro novecentocinquanta/00).

Relativamente al terreno sito in Francofonte (SR) contrada Cozzarelli, censito nel N.C.T. al foglio n. 43 particella n. 1708, il CTU conferma il valore riportato nella relazione del 2021 pari a € 10.000,00 (euro diecimila/00), di cui la quota pignorata per 1/2 è pari a € 5.000,00.

In merito alla stima del terreno sito in Francofonte (SR) contrada Piano Lepre, censito nel N.C.T. al foglio di mappa n. 44 particella n. 202, il CTU, a seguito di quanto già scritto in merito all'esproprio, utilizzando il citato criterio di stima, rappresenta che il valore di mercato aggiornato del terreno è pari a €/mq 1,5 x mq 450 = € 675,00 da arrotondare a € 600,00 (euro seicento/00), avendo calcolato la riduzione prevista dall'art. 568 c.p.c. per l'assenza della garanzia per vizi, di cui la quota pignata per 1/2 è pari a € 300,00 (euro trecento/00).

Punto c)

Verificare la regolarità urbanistica degli immobili.

In merito al Punto c) il CTU rappresenta che, in data 27/09/2021, ha trasmesso all'Ufficio Tecnico di Francofonte, con pec, l'istanza di accesso agli atti per acquisire copia dei titoli abilitativi relativi ai fabbricati pignorati senza ricevere alcun riscontro. Tuttavia, la scrivente rileva che l'immobile ubicato al piano terra dell'edificio sito in via A. Saffi n. 60, per caratteristiche materico-costruttive e percettivo-culturali, appartiene alla tipologia degli edifici costruiti agli inizi del Novecento, nel centro abitato di Francofonte, e che pertanto il bene pignorato si possa ritenere regolare dal punto di vista urbanistico. Relativamente al fabbricato diruto, ubicato in contrada Porcaria e censito nel N.C.T. di Francofonte al foglio n. 55 particella n. 763, la scrivente dichiara che non è stato possibile accertare la regolarità urbanistica in quanto non è rilevabile l'epoca di costruzione nel titolo di proprietà né il Comune ha dato riscontro all'istanza di accesso agli atti presentata dalla scrivente.



CONCLUSIONI

Il Consulente Tecnico d'Ufficio dichiara di non avere ricevuto osservazioni dalle Parti alla bozza trasmessa con pec in data 26/11/2024; pertanto, con la presente relazione che si compone di n. 12 pagine, 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, 5 febbraio 2025

Con osservanza
arch. Patrizia Carnazzo



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 ~~Sacco Vincenzo e Paternò Concetta~~, 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 ~~Sarco Rito~~). 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



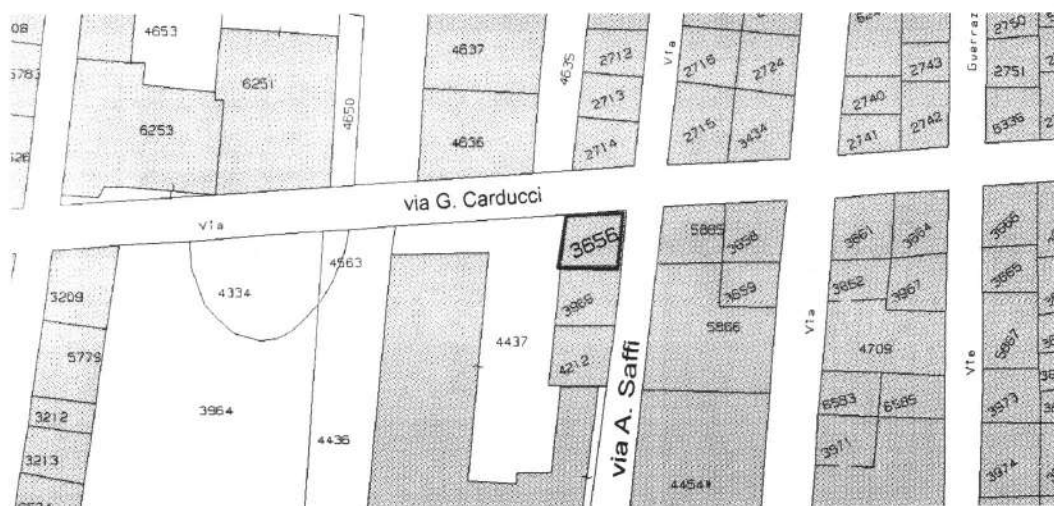
Per quanto sopra descritto e riferito, dato il costo da sostenere per ottenere la regolarità catastale ed edilizia e il Certificato di Agibilità dell'immobile pari a circa € (500,00 + 1.500,00 + 2.000,00) = € 4.000,00, il valore di mercato del bene sottoposto all'attenzione dell'esperto stimatore, è pari a € (95.026,30 – 4.000,00)= € 91.026,30 da arrotondare a € 90.000,00 (diconsi euro novantamila/00).

SEZIONE II

Identificazione e stima del bene sito in Francofonte (SR) via A. Saffi n. 60 piano terra, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Francofonte al foglio n. 57 particella n. 3656 sub 1

L'immobile pignorato è un appartamento posto al piano terra di un fabbricato con quattro piani fuori terra, sito in Francofonte (SR) tra via A. Saffi n. 60 e via Giosuè Carducci. L'edificio si trova in un'area residenziale, ben dotata di servizi, indicata nel Piano Regolatore Generale del Comune citato come zona "A1" centro storico: l'area in cui ricade l'immobile è soggetta a vincoli previsti dall'art. 12 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Per l'immediata visualizzazione planimetrica del luogo, all'interno del centro abitato di Francofonte, si riportano l'estratto di mappa con indicazione della particella n. 3656 foglio n. 57 e n. 6 fotografie del bene pignorato.

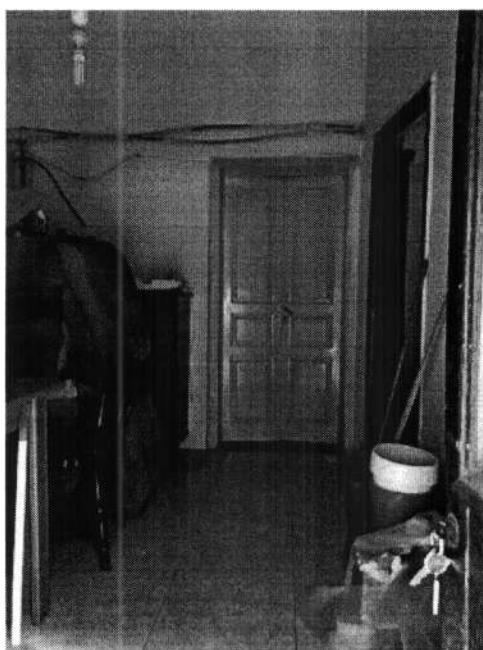




Prospetto est su via A. Saffi, prospetto nord su via G. Carducci e prospetto ovest



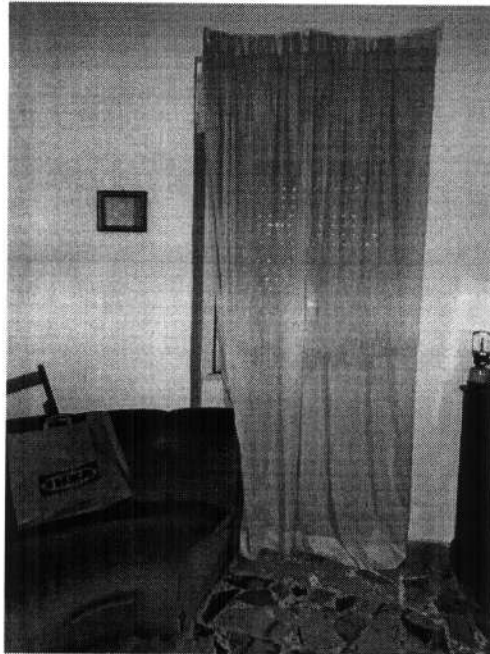
Porta d'ingresso su via A. Saffi n. 60



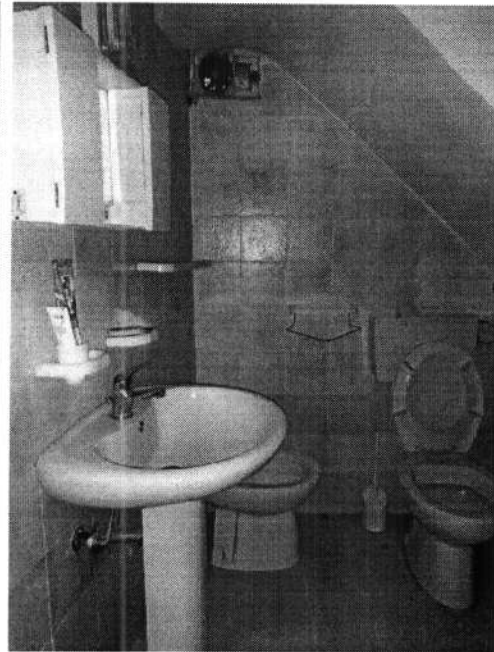
Cucina

via roma n.1 96013 cardentini (sr) - tel.095 991973 - mobile 338 5415567
email patriziacarnazzo@tiscali.it - camazzopatrizia@gmail.com
pec patrizia1@archiweridpec.it





Camera



Bagno

Al Sig. ~~Vincenzo Sacco~~, nato a ~~Francoforte~~ (SR) il ~~25/01/1956~~, C.F. ~~SCCVN96A25D758C~~, il bene è pervenuto in virtù della successione (den. n. 41 vol. 438 U.R. Siracusa) in morte di ~~Sacco Giuseppe~~, nato a ~~Francoforte~~ (SR) il ~~25/08/1922~~, C.F. ~~SC3GR222M30D768A~~, deceduto il ~~15/09/2007~~, trascritto presso l'Agenzia del territorio di Siracusa in data 26/05/2009 ai nn. ~~11055/7427~~.

L'immobile di proprietà dei Sig.ri ~~Vincenzo Sacco~~ e ~~Rita Sacco~~, quest'ultima estranea al pignoramento, è costituito dal seguente sistema tecnologico:

- struttura/chiusura esterna verticale: muratura rifinita con intonaco civile internamente ed esternamente solo sul prospetto di via A. Saffi;
- chiusura esterna verticale: infisso in legno, tamponamento in parte opaco e in parte trasparente con vetro singolo e dispositivo di oscuramento tipo serranda e scuri interni; infisso con telaio in alluminio, vetro singolo e dispositivo di oscuramento tipo serranda;
- partizione interna verticale: muratura rifinita con intonaco e, nel bagno e parzialmente in cucina, con piastrelle di ceramica; infissi in legno tamburato;



- partizione interna orizzontale: solaio voltato rifinito all'intradosso con intonaco civile;
- opere di finitura orizzontali: pavimentazione interna realizzata con mattonelle di ceramica e scaglie di marmo.

Sono presenti gli impianti idrico, elettrico e fognario.

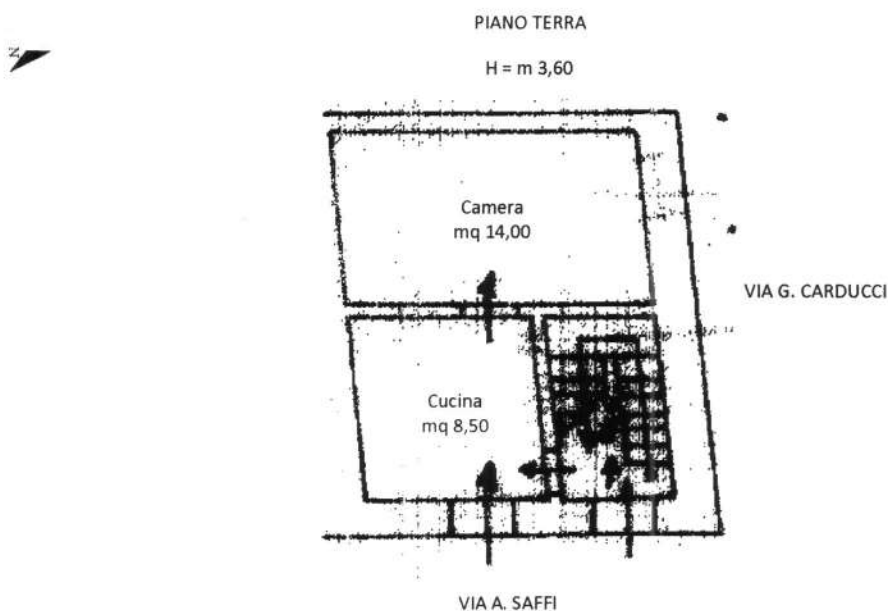
Gli elementi e i manufatti presenti sono di tipo economico popolare in stato di conservazione normale.

Il sistema ambientale dell'appartamento comprende: cucina, camera e bagno, ricavato nel sottoscala.

L'immobile pignorato non è occupato.

Le coordinate G.P.S. sono: Lat. 37,228822 – Long. 14,880012.

A seguire si riporta la planimetria catastale con indicazione delle superfici dei locali.



Confini e dati catastali

L'appartamento, libero su tre lati, confina a nord con via G. Carducci, a est con via A. Saffi, a sud e a ovest con proprietà di altre ditte, identificate catastalmente al foglio n. 57 particelle nn. 3965 e 4437. All'Agenzia Entrate, Direzione Provinciale di Siracusa - Territorio, l'immobile è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Francofonte (SR) al foglio n. 57 particella n. 3656 sub 1, categoria A/5, classe 3,



consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale m² 32, totale escluso aree scoperte m² 32, rendita Euro 72,30; indirizzo via A. Saffi n. 60 piano T; il predetto bene è intestato ai Sig.ri ~~Sacco Vincenzo~~, nato a ~~Francofonte~~ (SR) il ~~23/01/1956~~, C.F. ~~SOOVN56A23D768E~~ (proprietà per ½ bene personale), e ~~Sacco Rita~~, nata a ~~Francofonte~~ (SR) il ~~20/03/1945~~, C.F. ~~SOOAT45M00D768M~~ (proprietà per ½ bene personale).

Nella seguente tabella si riportano le caratteristiche catastali del bene:

Catasto Fabbricati							
Dati Identificativi			Dati di Classamento				
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
57	3656	1	A/5	3	2,5 vani	Totale: m ² 32 Totale escluso aree scoperte m ² 32	€ 72,30

I dati specificati nell'atto di pignoramento corrispondono con le risultanze catastali.

Provvedimenti autorizzativi urbanistici ed edilizi

La scrivente, dopo avere inoltrato domanda all'Ufficio Tecnico del Comune di Francofonte (SR), ha acquisito la seguente documentazione che si allega alla relazione:

- Certificato di Destinazione Urbanistica dell'area censita in Catasto del Comune di Francofonte (SR) al foglio 57 particella 3656.

Il Certificato di Abitabilità non risulta depositato presso il citato ufficio; è possibile acquisire il titolo sostenendo una spesa pari a circa € 2.000,00.

Il bene pignorato destinato a residenza non è dotato di APE; pertanto la sottoscritta, come indicato nel quesito, ha redatto l'attestato (codice identificativo: 20211029-089010-28265) che descrive la prestazione energetica dell'edificio, risultante essere di Classe Energetica E.

Valore dell'immobile

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



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 abitazioni di tipo economico ubicate 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 €/m² 450,00 a un massimo di €/m² 670,00 per superficie lorda.

È stato considerato il valore O.M.I. pari a €/m² 450,00 sulla base delle seguenti variabili:

- ubicazione all'interno del centro abitato;
- funzionalità e distribuzione degli ambienti che formano l'unità immobiliare;
- tipologia del bene stimato;
- rifiniture e impianti di cui esso è dotato;
- esposizione ai punti cardinali;
- stato di manutenzione complessivo del bene.

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

Per quanto riguarda la vetustà, facendo riferimento al periodo di costruzione precedente al 1967, si applica un coefficiente correttivo del 30% al costo base.

Per quanto riguarda lo stato di conservazione, ritenuto normale, si applica un coefficiente correttivo pari a 1.

Pertanto, è stato ottenuto il seguente importo: €/m² (450,00 x 1) - 30% = €/m² 315,00.

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 €/m² o €/m³ di costruzione.

Nel caso in specie, per l'immobile descritto è scaturito un valore di mercato pari a €/m² 300,00.



Mediando i valori sopra riportati si ottiene: $\text{€}/\text{m}^2 (315,00 + 300,00)/2 = \text{€}/\text{m}^2 307,50$.

Il calcolo per la determinazione delle superfici è stato eseguito scegliendo come unità di misura il metro quadrato di superficie utile lorda.

I parametri dimensionali più significativi del bene stimato si evincono dal sottostante prospetto:

Superficie utile lorda dell'immobile incidenza 100%	m ² 32,00
---	----------------------

Considerato che la superficie utile lorda ragguagliata dell'immobile pignorato è di m² 32,00, è stato determinato il valore di $\text{€}/\text{m}^2 307,50 \times \text{m}^2 32,00 = \text{€} 9.840,00$.

Per quanto sopra descritto e riferito, dato il costo da sostenere per ottenere il Certificato di Agibilità dell'appartamento pari a circa € 2.000,00, il valore di mercato del bene sottoposto all'attenzione dell'esperto stimatore, è pari a € $(9.840,00 - 2.000,00) = \text{€} 7.840,00$ da arrotondare a € 7.800,00 (diconsi euro settemilaottocento/00).

SEZIONE III

Identificazione e stima del bene sito in Francofonte (SR) Contrada Piano Lepre s.n. censito al Catasto Fabbricati del Comune di Francofonte al foglio n. 44 particella n. 667 (ex mappale 259 del Catasto Terreni)

Il bene pignorato è un'unità collabente sita in contrada Piano Lepre, a sud del centro abitato di Francofonte (SR). L'immobile ricade in un'area indicata nel Piano Regolatore Generale del Comune soprascritto come zona "E" - Zona agricola.

Le N.T.A. prevedono il seguente vincolo:

foglio	particella	vincolo	art. N.T.A.	ricadenza
44	667 (ex 259)	idrogeologico	48	totale

Al Sig. ~~Vincenzo Sacco~~, nato a ~~Francofonte~~ (SR) il ~~23/01/1956~~, C.F. ~~8006156A230793E~~, il bene è pervenuto per Atto di Compravendita del 13/11/2003 rogante Dott. Riccardo Dagnino, Notaio in Lentini, rep. n. 16775, registrato a Lentini il 21/11/2003 al n. 184, trascritto a Siracusa il 24/11/2003 ai nn.



SEZIONE IV

Identificazione e stima dei beni ubicati in territorio di Francofonte (SR) contrada Piano Lepre, al Catasto Terreni del Comune soprascritto al foglio n. 44, particelle nn. 43, 44, 456, 462, 51, 52, 461, 467, 173, 174, 218, 219, 255, 42, 260, 319, 50, 202, e contrada Porcaria, al Catasto Terreni del Comune di Francofonte al foglio di mappa n. 55 particelle nn. 305, 643, 763, 764

I beni oggetto della presente perizia consistono in n. 20 lotti di terreni di piccola consistenza, residui di appezzamenti agricoli maggiori, e in un fabbricato rurale collabente di modeste dimensioni.

I lotti sono ubicati in due contrade del territorio comunale di Francofonte (SR): contrada Piano Lepre e contrada Porcaria situate a sud della città di Francofonte, distanti dal centro abitato, rispettivamente, circa km 1 e km 7.

I beni pignorati siti in contrada Piano Lepre sono agrumeti produttivi, alcuni piantati recentemente, che occupano un'area pianeggiante, senza problemi di deflusso delle acque meteoriche, godono di un'esposizione ottimale rispetto ai quattro punti cardinali e sono raggiungibili dalla strada statale n. 194 - Ragusana.

I lotti ubicati in contrada Porcaria ospitano un piccolo manufatto collabente e un agrumeto abbandonato disposto su terrazzamenti; la proprietà è raggiungibile dalla strada statale n. 194 e dalle strade provinciali n. 5 Buccheri - San Giovanni, n. 33 Francofonte - Ragamele, e n. 92 - Fondacazzo-Ragamele.

I fondi agricoli sono serviti da strade private e godono del diritto di partecipazione al consorzio per l'irrigazione denominato "Grottanera" con sede in Francofonte (SR), sono dotati di risorse irrigue sufficienti e di relativi impianti d'irrigazione.

I confini tra le particelle pignorate non sono identificabili sul terreno con termini lapidei, lignei o metallici; le uniche recinzioni presenti, realizzate con muratura a secco di conci di pietra calcarea irregolari e rete metallica, separano i terreni identificati catastalmente al foglio n. 44 dalle stradelle interpoderali.

I terreni di contrada Piano Lepre e contrada Porcaria sono in aree indicate nel Piano Regolatore Generale del Comune di Francofonte (SR) come zona "E" - Zona agricola.

Le N.T.A. prevedono i seguenti vincoli:



foglio	particella	vincolo	art. N.T.A.	ricadenza
43	126	idrogeologico	48	restante parte
43	126	rispetto stradale	47	restante parte
44	43	idrogeologico	48	totale
44	44	idrogeologico	48	totale
44	462	idrogeologico	48	totale
44	51	idrogeologico	48	totale
44	52	idrogeologico	48	totale
44	467	idrogeologico	48	totale
44	173	idrogeologico	48	totale
44	173	rispetto stradale	47	maggior parte
44	174	idrogeologico	48	totale
44	174	rispetto stradale	47	totale
44	218	idrogeologico	48	totale
44	218	rispetto stradale	47	totale
44	219	idrogeologico	48	totale
44	255	idrogeologico	48	totale
44	255	rispetto stradale	47	totale
44	42	idrogeologico	48	totale
44	260	idrogeologico	48	totale
44	319	idrogeologico	48	totale
44	50	idrogeologico	48	totale
44	202	idrogeologico	48	totale
44	465	idrogeologico	48	totale
44	551	idrogeologico	48	totale





Aerofotogrammetria con evidenziati i lotti in Contrada Piano Lepre



Stralcio di mappa foglio n. 55 particelle nn. 305, 643, 763 fr, 764 fr – Contrada Porcaria

via roma n.1 96013 cardentini (sr) - tel.095 991973 - mobile 338 5413567
email patriziacarnazzo@tiscali.it - camazzopatrizia@gmail.com
pec patrizia.l@archiworldpec.it





Aerofotogrammetria con evidenziati i lotti in Contrada Porcaria



Contrada Piano Lepre – lotto foglio n. 44 particella n. 42





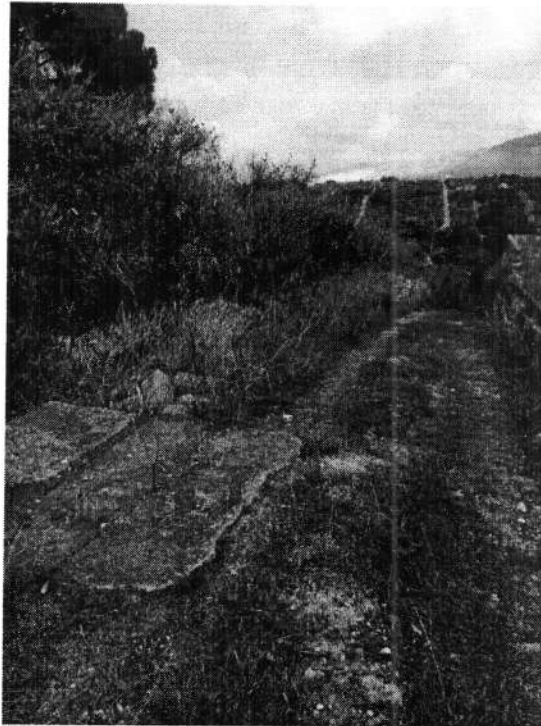
Contrada Porcaria – lotto foglio n. 55 particelle nn. 763 e 764



Contrada Porcaria – lotto foglio n. 55 particella n. 305

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





Contrada Porcaria – stradella interna alla proprietà pignorata

Provenienza dei beni, confini e dati catastali

Terreni in contrada Piano Lepre

Foglio n. 44 | particella n. 43 - coordinate G.P.S. Lat. 37,221381 Long. 14,880467

Al Sig. ~~Vincenzo Sarzo~~, nato a ~~Francofonte~~ (SR) il ~~20/01/1958~~, C.F. ~~SCCVGN56A29D768C~~, il bene è pervenuto per Atto di Compravendita del 13/11/2003 rogante Dott. Riccardo Dagnino, Notaio in Lentini, rep. n. 16775, registrato a Lentini il 21/11/2003 al n. 184, trascritto a Siracusa il 24/11/2003 ai nn. 21061/15338 da potere del Sig. ~~Salvatore Verga~~, nato a ~~Francofonte~~ (SR) il ~~24/05/1935~~, C.F. ~~VHGSVF35L24D768K~~.

Il lotto di terreno confina a nord con la particella n. 41 di altra ditta, a sud con le particelle nn. 51, 52, 260, appartenenti al compendio pignorato, e n. 175 di altra ditta, a est e ovest con le particelle staggite nn. 42, 44 e 667. All'Agenzia Entrate, Direzione Provinciale di Siracusa - Territorio, l'immobile è censito nel Catasto Terreni del Comune di Francofonte (SR) al foglio n. 44 particella n. 43, qualità



Catasto Terreni

Dati identificativi		Dati Classamento						
Foglio	Particella	Porz	Qualità Classe	Superficie		Deduz	Reddito	
				ha	are		ca	Dominicale
44	173		agrumeto 2	39	49	D1	€ 199,87	€ 63,22
44	174		agrumeto 2	05	60	D1	€ 28,34	€ 8,97
44	218		agrumeto 3	02	16	D1	€ 8,87	€ 3,24
44	219		agrumeto 3	02	59	D1	€ 10,63	€ 3,88
44	255		agrumeto 3	14	40	D1	€ 37,56	€ 21,57

Foglio n. 44 | particella n. 202 - coordinate G.P.S. Lat. 37,220488 Long. 14,879864

Al Sig. ~~Vincenzo Sacco~~, nato a ~~Francofonte~~ (SR) il ~~23/01/1956~~, C.F. ~~SCCVN56A23D768C~~, il bene è pervenuto in virtù della successione in morte di ~~Amato Nivla~~ e di ~~Sacco Giuseppe~~, sopra descritte.

Il lotto di terreno confina a nord e a ovest con le particelle pignorate nn. 42 e 50, a sud con la stradella interpoderale, a est con le particelle del compendio staggito nn. 51 e 456 e con le particelle nn. 457 e 458 di altra ditta. All'Agenzia Entrate, Direzione Provinciale di Siracusa - Territorio, l'immobile è censito nel Catasto Terreni del Comune di Francofonte (SR) al foglio n. 44 particella n. 202, qualità agrumeto, classe 2, superficie are 07 ca 16, deduzione D1, reddito dominicale € 36,24 reddito agrario € 11,46; il predetto bene è intestato ai Sig.ri ~~Sacco Rita~~, nata a ~~Francofonte~~ (SR) il ~~20/03/1945~~, C.F. ~~SCOMI45M60D768M~~ (proprietà per 1/2 bene personale), e ~~Sacco Vincenzo~~, nato a ~~Francofonte~~ (SR) il ~~23/01/1956~~, C.F. ~~SCCVN56A23D768C~~ (proprietà per 1/2 bene personale).

Nella seguente tabella si riportano le caratteristiche catastali del bene:

Catasto Terreni								
Dati identificativi		Dati Classamento						
Foglio	Particella	Porz	Qualità Classe	Superficie		Deduz	Reddito	
				ha	are		ca	Dominicale
44	202		agrumeto 2	07	16	D1	€ 36,24	€ 11,46

via roma n.1 96013 cadentini (sr) - tel.095 991975 - mobile 338 5415567
email patriziacarnazzo@tiscali.it - carnazzopatrizia@gmail.com
pec patrizia.l@archiworldpec.it



Terreni in contrada Porcaria

Foglio n. 55	particella n. 305 - coordinate G.P.S. Lat. 37,201111 Long. 14,879972
	particella n. 643 - coordinate G.P.S. Lat. 37,201236 Long. 14,915905

Al Sig. ~~Vincenzo Sacco~~, nato a ~~Francofonte~~ (SR) il ~~23/01/1956~~, C.F. ~~SCCVN56A23D768C~~, i soprascritti beni sono pervenuti per la successione (den. N. 596 vol. 180 U.R. Lentini) in morte di ~~Amato Nivia~~, nata a Francofonte (SR) il ~~01/04/1923~~, C.F. ~~MTANV123D41D768D~~, deceduta il 13/03/2000, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa in data 23 agosto 2002 ai nn. ~~14816/11419~~, giusta accettazione tacita di eredità dell'11 settembre 2018, a rogito notaio Roberto Cannavò, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa in data 27/09/2018 ai nn. 14720/10491.

La particella n. 305 confina a nord con le particelle nn. 304 e 1480 di altre ditte, a sud con le particelle nn. 308, 1252 e 1253 di altre ditte, a ovest con la particella del compendio pignorato n. 643, a est con la particella n. 765 di altra ditta e con la strada interpoderale; la particella n. 643 confina a nord con la particella n. 570, a sud con la particella n. 1254, a est con la particella n. 306 di altre ditte, a ovest con la particella staggita n. 305. All'Agenzia Entrate, Direzione Provinciale di Siracusa - Territorio, gli immobili sono censiti nel Catasto Terreni del Comune di Francofonte (SR) al foglio n. 55

- particella n. 305, qualità agrumeto, classe 3, superficie are 15 ca 67, deduzione D1, reddito dominicale € 40,87 reddito agrario € 23,47;
- particella n. 643, qualità agrumeto, classe 3, superficie are 02 ca 37, reddito dominicale € 9,73 reddito agrario € 3,55;

i beni soprascritti sono intestati ai Sig.ri ~~Sacco Rita~~, nata a Francofonte (SR) il ~~20/03/1945~~, C.F. ~~SCCRT145M60D768M~~ (proprietà per 1/2 bene personale), e ~~Sacco Vincenzo~~, nato a Francofonte (SR) il ~~23/01/1956~~, C.F. ~~SCCVN56A23D768C~~ (proprietà per 1/2 bene personale).

Nella seguente tabella si riportano le caratteristiche catastali dei beni:



Catasto Terreni

Dati identificativi		Dati Classamento						
Foglio	Particella	Porz	Qualità Classe	Superficie		Deduz	Reddito	
				ha	are ca		Dominicale	Agrario
55	305		agrumeto 3	15	67	D1	€ 40,87	€ 23,47
55	643		agrumeto 3	02	37		€ 9,73	€ 3,55

Foglio n. 55

particella n. 763 - coordinate G.P.S. Lat. 37,201343 Long. 14,915588

particella n. 764 - coordinate G.P.S. Lat. 37,201304 Long. 14,915567

Al Sig. ~~Vincenzo Sacco~~, nato a Francofonte (SR) il ~~23/01/1956~~, C.F. ~~SCCVCN56A23D768C~~, i soprascritti beni sono pervenuti in virtù della successione in morte di ~~Amato Nivia~~, nata a Francofonte (SR) il ~~07/02/1909~~, C.F. ~~MTANVI23D41D768D~~, sopra descritta.

La particella n. 763 confina a nord e a sud con le particelle pignorate nn. 305 e 764, a est con la particella n. 765 di altra ditta, a ovest con la strada interpodereale; la particella n. 764 confina a nord con la particella pignorata n. 763, a sud con la particella n. 1252, a est con la particella n. 765 di altre ditte, a ovest con la strada interpodereale. All'Agenzia Entrate, Direzione Provinciale di Siracusa - Territorio, gli immobili sono censiti nel Catasto Terreni del Comune di Francofonte (SR) al foglio n. 55

- particella n. 763, fabbricato diruto, superficie are 00 ca 54;
- particella n. 764, fabbricato diruto, superficie are 00 ca 42;

i beni soprascritti sono intestati ai Sig.ri ~~Amato Grazia~~, nata a Francofonte (SR) il ~~01/01/1952~~, C.F. ~~MTA,GR752A41D768M~~ (proprietà per 2/4), ~~Sacco Rita~~, nata a Francofonte (SR) il ~~20/08/1945~~, C.F. ~~SCCRTH45M00D768M~~ (proprietà per 1/4 bene personale), e ~~Sacco Vincenzo~~, nato a Francofonte (SR) il ~~23/01/1956~~, C.F. ~~SCCVCN56A23D768C~~ (proprietà per 1/4 bene personale).

Nella seguente tabella si riportano le caratteristiche catastali dei beni:



Catasto Terreni

Dati identificativi		Dati Classamento						
Foglio	Particella	Porz	Qualità Classe	Superficie		Deduz	Reddito	
				ha	are ca		Dominicale	Agrario
55	763		fabbr diruto	00	54			
55	764		fabbr diruto	00	42			

I dati specificati nell'atto di pignoramento corrispondono con le risultanze catastali.

Provvedimenti autorizzativi urbanistici ed edilizi

La scrivente, dopo avere inoltrato domanda all'Ufficio Tecnico del Comune di Francofonte (SR), ha acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica delle aree censite in Catasto Terreni del Comune di Francofonte (SR):

- foglio di mappa n. 44 particelle nn. 43, 44, 456, 462, 51, 52, 461, 467, 173, 174, 218, 219, 255, 42, 260, 319, 50, 202
- foglio di mappa n. 55 particelle nn. 305, 643, 763, 764.

Valore degli immobili

L'esperto stimatore, esperiti tutti gli adempimenti necessari, nel procedere all'attribuzione di valore, ha considerato le peculiarità proprie dei beni, le caratteristiche relative alle zone dove essi sono ubicati, le vie d'accesso e di collegamento, la disponibilità di servizi e quanto altro, in qualche misura, può avere effetti sull'appetibilità e sul valore dei beni stessi.

I lotti che ricadono in zona agricola hanno dimensioni minime, con superfici da mq 200 a mq 3900, un'eccessiva parcellizzazione degli stessi e, per legge, hanno capacità edificatoria ridotta pari a 0,03mc/mq per abitazioni e attrezzature sportive e paria a 0.10 mc/mq per locali e attrezzature connessi alla conduzione agricola.

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla stima secondo il metodo sintetico comparativo per dare un prezzo a terreni che possano risultare appetibili a potenziali acquirenti quali i confinanti interessati ad ampliare e apportare migliorie ai propri immobili.



Il metodo della stima sintetica si basa sulla comparazione di beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche in riferimento alla natura, all'ubicazione e alle potenzialità produttive, similari agli immobili oggetto di stima. È stata così effettuata un'indagine allo scopo di determinare il prezzo di mercato di beni simili venduti in Franconforte (SR), negli ultimi anni, che risulta essere pari a circa €/ha 15.000,00. Per il fabbricato diruto, ubicato in contrada Porcaria, censito al Catasto Terreni del Comune di Franconforte al foglio di mappa n. 55 particelle nn. 763, 764, è stata applicata una stima a corpo paria a € 1.000,00.

Ai fini della stima, si riportano i parametri più significativi dei beni nella tabella che segue:

Foglio	Propr	Qualità	Classe	Superficie	Deduz	Reddito	Tipologia	Valore stimato €
44 43	1/1	agrumeto	2	25 are 82 ca mq 2.582	D1	R.D. Euro:130,68 R.A. Euro: 41,34	terreno coltivato	3.873,00
44 44	1/1	agrumeto	2	25 are 56 ca mq 2.556	D1	R.D. Euro:129,37 R.A. Euro: 40,92	terreno coltivato	3.834,00
44 456	1/1	agrumeto	2	04 are 39 ca mq 439	D1	R.D. Euro: 22,22 R.A. Euro: 7,03	terreno coltivato	658,50
44 462	1/1	agrumeto	2	02 are 50 ca mq 250	D1	R.D. Euro: 12,65 R.D. Euro: 4,00	terreno coltivato	375,00
44 51	1/1	agrumeto	2	05 are 47 ca mq 547	D1	R.D. Euro: 27,69 R.A. Euro: 8,76	terreno coltivato	820,50
44 52	1/1	agrumeto	2	02 are 67 ca mq 267	D1	R.D. Euro: 13,51 R.A. Euro: 4,27	terreno coltivato	400,50
44 461	1/1	agrumeto	2	02 are 05 ca mq 205	D1	R.D. Euro: 10,38 R.A. Euro: 3,28	terreno coltivato	307,50
44 467	1/1	agrumeto	2	05 are 27 ca mq 527	D1	R.D. Euro: 26,67 R.A. Euro: 8,44	terreno coltivato	790,50
44	1/1	agrumeto	2	39 are 49 ca	D1	R.D. Euro: 99,87	terreno coltivato	5.923,50

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



SEZIONE V

Identificazione e stima del bene ubicato in territorio di Francofonte (SR) contrada Cozzarelli, al Catasto Terreni del Comune di Francofonte al foglio n. 43, particella n. 1708

Il lotto si trova a sud ovest del centro abitato di Francofonte, in contrada Cozzarelli, a circa km 2 di distanza. È un terreno incolto, privo di recinzione ed è facilmente raggiungibile dalla strada statale n. 194 - Ragusana.

Il bene ricade in una zona indicata nel Piano Regolatore Generale del Comune di Francofonte (SR) come zona "CR" – Aree di espansione interessata da edificazioni sparse.

Per l'immediata visualizzazione planimetrica del luogo, si riportano di seguito lo stralcio del foglio di mappa catastale n. 43 e l'aerofotogrammetria per rendere possibile la percezione della posizione planimetrica all'interno della contrada e una fotografia del terreno pignorato. La particella oggetto di stima è stata evidenziata con linea continua rossa.





Contrada Cozzarelli – lotto foglio n. 43 particella n. 1708

Al Sig. ~~Vincenzo Sacco~~, nato a Francofonte (SR) il ~~28/01/1956~~, C.F. ~~9000056A238753C~~, il bene è pervenuto in virtù della successione (den. n. 596 vol. 180 U.R. Lentini) in morte di ~~Amato Nilda~~, nata a Francofonte (SR) il ~~01/01/1923~~, C.F. ~~MTANV12SD41D708D~~, deceduta il 13/03/2000, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa in data 23 agosto 2002 ai nn. 14816/11419, giusta accettazione tacita di eredità dell'11 settembre 2018, a rogito notaio Roberto Cannavò, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa in data 27/09/2018 ai nn. 14720/10491, e in virtù della successione in morte di ~~Sacco Giuseppe~~, nato a Francofonte il ~~26/03/1922~~, C.F. ~~9006PP22M26D768A~~, deceduto il 15/09/2007, trascritto presso l'Agenzia del territorio di Siracusa in data 26/05/2009 ai nn. 11036/7437.

Le coordinate G.P.S. sono: Lat. 37,219541 Long. 14,863884.

Confini e dati catastali

Il lotto di terreno confina a ovest con la stradella interpodereale, a nord, sud ed est con la proprietà di altre ditte, censite catastalmente al foglio n. 43 particelle nn. 126, 127 e 1709. All'Agenzia Entrate, Direzione Provinciale di Siracusa - Territorio, l'immobile è censito nel Catasto Terreni del Comune di Francofonte (SR) al foglio n. 43 particella n. 1708, qualità pascolo classe 1, superficie m² 541, reddito dominicale Euro 0.70, reddito agrario Euro 0,17; il predetto bene è intestato ai Sig.ri ~~Sacco Rita~~,

via roma n.1 96015 carlentini (sr) - tel.095 991973 - mobile 338 5413567
email patriziacarnazzo@tiscali.it - carnazzopatrizia@gmail.com
pec patrizia1@archiworldpec.it



nata a Francofonte (SR) il ~~21/07/1973~~, C.F. ~~80037470173~~, (proprietà per ½ bene personale), e ~~21/07/1973~~, nato a Francofonte (SR) il ~~21/07/1973~~, C.F. ~~80037470173~~ (proprietà per ½ bene personale).

Nella seguente tabella si riportano le caratteristiche catastali del bene:

Catasto Terreni								
Dati identificativi		Dati Classamento						
Foglio	Particella	Porz	Qualità Classe	Superficie		Deduz	Reddito	
				ha	are ca		Dominicale	Agrario
43	1708		pascolo 1	05	41		€ 0,70	€ 0,17

I dati specificati nell'atto di pignoramento corrispondono con le risultanze catastali.

Provvedimenti autorizzativi urbanistici ed edilizi

La scrivente, dopo avere inoltrato domanda all'Ufficio Tecnico del Comune di Francofonte (SR), ha acquisito la seguente documentazione che si allega alla relazione:

- Certificato di Destinazione Urbanistica dell'area censita al Catasto Terreni del Comune di Francofonte (SR) al foglio n. 43 particella n. 1708.

Valore dell'immobile

L'esperto stimatore, nel procedere all'attribuzione di valore, anche per questo lotto di terreno, ha considerato le caratteristiche del bene e della zona in cui si trova. Il terreno, censito al foglio n. 43 particella n. 1708, di m² 541, ricade in zona "CR" – Aree di espansione interessata da edificazioni sparse, con densità fondiaria massima pari a 2,52 mc/mq; in questa zona l'edificazione è consentita previa approvazione di strumenti urbanistici attuativi.

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla stima secondo il metodo sintetico comparativo per dare un valore al terreno che possa risultare appetibile a potenziali acquirenti quali i confinanti interessati ad ampliare e apportare miglorie ai propri immobili.

È stata così effettuata un'indagine allo scopo di determinare il prezzo di mercato di beni simili venduti in Francofonte (SR), negli ultimi anni, che risulta essere pari a circa 20,00 €/m². Considerato che la superficie del lotto è di m² 541,00, è stato

determinato il valore di $\text{€}/\text{m}^2$ 20,00 x m^2 541,00= € 10.820,00 da arrotondare a € 10.000,00 (diconsi euro diecimila/00).

CONCLUSIONI

Per quanto sopra esposto, relativamente all'immobile sito in Francofonte (SR) tra via Treviso n. 64 e via Europa n. 15, censito al Catasto Fabbricati del citato Comune al foglio n. 43 particella n. 1133 sub 1 e sub 2, la scrivente dichiara che:

- Il valore è pari a € 90.000,00 (diconsi euro novantamila/00);
- I dati specificati nell'atto di pignoramento corrispondono con le risultanze catastali;
- L'immobile censito al Catasto Fabbricati al foglio n. 43 particella n. 1133 sub 1 e sub 2 è identificato al Catasto Terreni al foglio n. 43 particella n. 1079; pertanto occorre allineare le due particelle catastali in quanto si tratta dello stesso bene; la spesa da sostenere è pari a circa € 500,00.
- Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Francofonte non risulta depositato il Certificato di Abitabilità; è possibile acquisire il citato titolo sostenendo una spesa pari a circa € 2.000,00;
- La veranda, posta al piano primo, è stata modificata realizzando un vano chiuso con infissi vetrati con struttura metallica; tale difformità edilizia potrà essere regolarizzata presentando apposita pratica in sanatoria, con una spesa di € 1.500,00;
- Non è stato possibile redigere l'Attestato di Prestazione Energetica perché l'impianto termico presente, costituito da pompe di calore e da caldaia per la produzione di acqua calda sanitaria, non è dotato di libretto di impianto e degli allegati richiesti, compreso un valido rapporto di controllo di efficienza energetica;

relativamente all'immobile sito in Francofonte (SR) via A. Saffi n. 60, censito al Catasto Fabbricati del citato Comune al foglio n. 57 particella n. 3656 sub 1, la scrivente dichiara che:

- Il valore è pari a € 7.800,00 (diconsi euro settemilaottocento/00);
- I dati specificati nell'atto di pignoramento corrispondono con le risultanze catastali;
- Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Francofonte, non risulta depositato il Certificato di Abitabilità; è possibile acquisire il citato documento sostenendo una spesa pari a circa € 2.000,00;
- Le prestazioni energetiche sono di classe E;

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

