

TRIBUNALE DI SIRACUSA

II Sezione Civile

Esecuzioni immobiliari

Giudice **Dott.ssa Concita Cultrera**

Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es. n. 327/2023

Udienza per la determinazione delle modalità della vendita il 08/10/2024 ore 9,00

RELAZIONE DI STIMA

Esperto stimatore **arch. Patrizia Carnazzo**

INDICE

DETTAGLIO PARTI	pag. 3
PREMESSA	pag. 4
RISPOSTA AL QUESITO DELL'11/03/2024	pag. 4
SEZIONE I	pag. 7
<i>Identificazione e stima del Lotto 1 costituito da un deposito ubicato al piano quarto di un edificio condominiale sito in Francofonte (SR) via Dei Villini n. 12 - N.C.E.U. foglio n. 57 particella n. 4152 sub 6</i>	
SEZIONE II	pag. 15
<i>Identificazione e stima del Lotto 2 costituito da un edificio bifamiliare, con due garage, sito in Francofonte (SR) via Della Vittoria nn. 51, 53, 55 - N.C.E.U. al foglio n. 43 particella n. 1199 sub 1, sub 2, sub 4, sub 5</i>	
SEZIONE III	pag. 34
<i>Identificazione e stima del Lotto 4 costituito da un edificio unifamiliare, con due garage, sito in Francofonte (SR) corso Dei Mille nn. 146, 148, 150 - N.C.E.U. foglio n. 43 particella n. 2313 sub 4, sub 5, sub 6, sub 7</i>	
SEZIONE IV	pag. 51
<i>Identificazione e stima del Lotto 4 costituito da terreni siti in Francofonte (SR) contrada Sant'Antonio – N.C.T. foglio n. 26 particelle nn. 224, 322, 1553, 1554, 1642</i>	
CONCLUSIONI	pag. 63
ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI	pag. 67

DETTAGLIO PARTI

Omissis

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 e all'Albo Nazionale dei CTU, 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. 327/2023, promossa da *omissis*, creditrice, rappresentata e difesa dall'avv. Laura Panigada, contro *omissis*, debitori, al termine delle operazioni peritali, rassegna la presente relazione.

RISPOSTA AL QUESITO DELL'11/03/2024

Con ordinanza emessa dal Giudice dell'Esecuzioni dott.ssa Concita Cultrera l'11/03/2024, 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 19/03/2024, con il deposito telematico della dichiarazione di accettazione dell'incarico.

Secondo le modalità stabilite dal Giudice e dopo avere controllato la completezza della documentazione ipotecaria e catastale relativa al bene oggetto di stima, la scrivente ha concordato con il Custode del bene, avv. Daniele Bosco, l'inizio delle operazioni peritali per giorno 24/04/2024, con sopralluogo presso il compendio immobiliare pignorato, costituito dai seguenti beni siti in Francofonte (SR):

- deposito ubicato al quarto piano di un edificio condominiale, via Dei Villini n. 12, nel N.C.E.U. al foglio n. 57 particella n. 4152 sub 6 cat. C/2;
- immobili facenti parte di un edificio bifamiliare, via Della Vittoria nn. 51, 53, 55 e precisamente:
 - garage al piano terra, via Della Vittoria n. 51, nel N.C.E.U. al foglio n. 43, particella n. 1199 sub 1 cat. C/6;
 - garage al piano terra, via Della Vittoria n. 55, nel N.C.E.U. al foglio n. 43 particella n. 1199 sub 2 cat. C/6;
 - appartamento al piano primo, via Della Vittoria n. 53, nel N.C.E.U. al foglio n. 43 particella n. 1199 sub 4 cat. A/4;

- appartamento al piano secondo, via Della Vittoria n. 53, nel N.C.E.U. al foglio n. 43 particella n. 1199 sub 5 cat. A/4;
- immobili facenti parte di un edificio unifamiliare, in corso Dei Mille nn. 146, 148, 150 e precisamente:
 - abitazione al piano primo, corso Dei Mille n. 148, nel N.C.E.U. al foglio n. 43 particella n. 2313 sub 4 cat. A/3;
 - abitazione al piano secondo, corso Dei Mille n. 148, nel N.C.E.U. al foglio n. 43 particella n. 2313 sub 5 cat. A/3;
 - lastrico solare al piano terzo, corso Dei Mille n. 148, nel N.C.E.U. al foglio 43 particella n. 2313 sub 6 cat. F/5;
 - garage al piano terra, corso Dei Mille nn. 146, 150, nel N.C.E.U. al foglio n. 43 particella n. 2313 sub 7 cat. C/6;
- terreno in Francofonte, esteso circa mq. 132,00 (ha. 00.01.32), nel N.C.T. al foglio n. 43 particella n. 1522 fu d'accert;
- terreno in Francofonte, esteso circa mq. 2.245,00 (ha. 00.22.45), nel N.C.T. al foglio n. 26 particella n. 224, incol. prod. di classe U, ha. 00.00.56; particella n. 1553, agrumeto di classe 3, ha. 00.04.81; particella n. 1554, agrumeto di classe 3, ha. 00.02.01; particella n. 322, agrumeto di classe 3, ha.00.10.32; particella n. 1642, semin. arbor. di classe 2, ha. 00.04.75.

Il sopralluogo non si è potuto svolgere nel giorno stabilito per indisponibilità del sig. *omissis* ed è stato rinviato al 20/05/2024. Sui luoghi sono stati presenti oltre la sottoscritta, il Custode dei beni, avv. Daniele Bosco, l'avv. Giovanni Cataldo e l'arch. Salvatore Palermo, rispettivamente Legale e CTP della sig.ra *omissis*, vedova del sig. *omissis*. Le operazioni peritali hanno avuto inizio presso l'immobile di via Della Vittoria nn. 51, 53, 55 e sono proseguite presso gli immobili di corso Dei Mille nn. 146, 148, 150 e di via Dei Villini n. 12.

Avendo rilevato, durante il sopralluogo, che i terreni da stimare, identificati al foglio n. 43 particelle nn. 224, 322, 1553, 1554, 1642 appartengono ad altre ditte, in data 28/05/2024, la scrivente ha inviato istanza al Giudice chiedendo indicazioni su come dare seguito alle operazioni peritali, rappresentando che, dai titoli di proprietà

acquisiti, è scritto che gli immobili di proprietà del sig. *omissis* sono censiti al Catasto Terreni del Comune di Francofonte al foglio n. 26 particelle nn. 224, 322, 1553, 1554, 1642.

Dopo la correzione parziale del pignoramento del 06/06/2024, necessaria all'accesso ai beni sopra citati, la sottoscritta ha potuto svolgere, regolarmente, il sopralluogo in data 01/07/2024 alla presenza dell'avv. Daniele Bosco, dell'avv. Giovanni Cataldo e dell'arch. Salvatore Palermo. Si rappresenta che nei lotti identificati catastalmente con le particelle nn. 322 e 1553 foglio n. 26 sono presenti fabbricati utilizzati come magazzini e che i terreni censiti al foglio n. 26 particelle nn. 224, 1554 e 1642 sono spazi liberi di pertinenza dei fabbricati.

Inoltre, è stato riscontrato che il terreno identificato catastalmente nel N.C.T. al foglio 43 n. 1522 è stato edificato con regolare titolo abilitativo ed è oggi occupato dall'edificio bifamiliare di via Della Vittoria nn. 51, 53, 55, oggetto della perizia di stima.

Per ogni immobile si è proceduto a verificare lo stato di conservazione, la presenza o meno di elementi e dispositivi tecnici di pregio, la corrispondenza tra i disegni planimetrici catastali e di progetto e lo stato di fatto e sono stati eseguiti il rilievo fotografico di tutti i beni pignorati e il rilievo geometrico degli edifici di via Della Vittoria e di corso Dei Mille.

Considerate le caratteristiche degli immobili pignorati, l'esperto ha formato n. 4 Sezioni corrispondenti a n. 4 Lotti di vendita, composti come indicato di seguito:

SEZIONE I: deposito ubicato al quarto piano di un edificio condominiale, sito in Francofonte (SR) via Dei Villini n. 12 - N.C.E.U. al foglio n. 57 particella n. 4152 sub 6;

SEZIONE II: edificio bifamiliare, con due garage, sito in Francofonte (SR) via Della Vittoria nn. 51, 53, 55 - N.C.E.U. al foglio n. 43 particella n. 1199 sub 1, sub 2, sub 4, sub 5;

SEZIONE III: edificio unifamiliare, con due garage, sito in Francofonte (SR) corso Dei Mille nn. 146, 148, 150 - N.C.E.U. foglio n. 43 particella n. 2313 sub 4, sub 5, sub 6, sub 7;

SEZIONE IV: terreni siti in Francofonte (SR) contrada Sant'Antonio sn - N.C.T. al foglio n. 26 particelle n. 224, 322, 1553, 1554, 1642.

Nella Certificazione ex art. 567 C.P.C. di aggiornamento è scritto che il sig. *omissis* è deceduto a Francofonte (SR) il 23/12/2016 e per la successione è stato nominato curatore dell'eredità giacente l'avv. Salvatore Pappalardo (provvedimento del 10/08/2018 R.G.V. G. 1505/2018).

SEZIONE I

Identificazione e stima del Lotto 1 costituito da un deposito ubicato al piano quarto di un edificio condominiale, sito in Francofonte (SR) via Dei Villini n. 12 - N.C.E.U. foglio n. 57 particella n. 4152 sub 6

Il pignoramento riguarda un locale non rifinito, ubicato sotto il tetto a falde di un edificio condominiale, sito in via Dei Villini n. 12, con cinque piani fuori terra, scala interna, privo di ascensore. Il fabbricato costruito tra gli anni Sessanta e Ottanta, si trova nel centro urbano, in un'area indicata nel Piano Regolatore Generale del Comune di Francofonte come zona B1 – *Zone adiacenti al centro storico e a morfologia compatta (area di sedime)*; in questa zona, l'attività edilizia è soggetta alle prescrizioni dell'art. 14 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente.

Al sig. *omissis*, la proprietà del terreno su cui è stato edificato il fabbricato, è pervenuta per Atto di Compravendita del 24/02/1966, ai rogiti del Notaio dott. Salvatore Saraceno, con sede in Lentini, Repertorio n. 25015, Raccolta n. 1455, registrato a Lentini (SR) l'11/03/1966 al n. 403 e trascritto in data 25/03/1966 ai nn. 7521/6605.

Per l'immediata visualizzazione planimetrica del luogo, sono state riprodotte, di seguito, due aerofotogrammetrie e lo stralcio del foglio di mappa catastale n. 57, rilasciato dall'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Siracusa Ufficio Provinciale – Territorio: in particolare, l'area in cui si trova il deposito è stata evidenziata con linea continua gialla.



Inquadramento territoriale del bene pignorato – Immagini tratte da *Google Earth*



Estratto di mappa foglio n. 57 particella n. 4152

Il sistema tecnologico del deposito è il seguente:

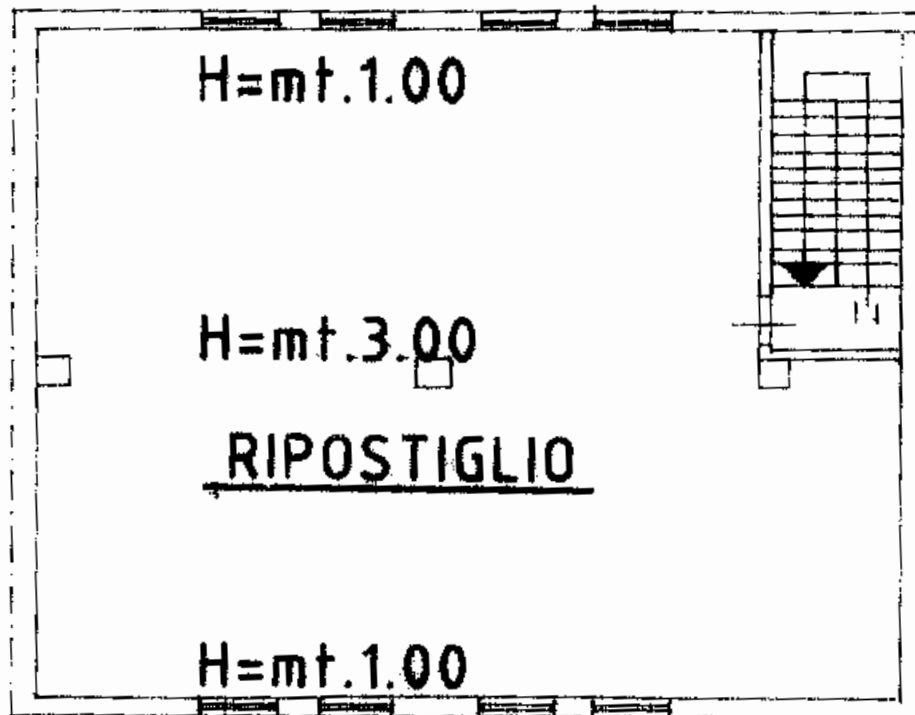
- chiusura esterna verticale: muratura; scuri metallici;
- chiusura superiore inclinata: solaio latero-cementizio;
- partizione interna orizzontale: solaio latero-cementizio.

Il deposito, privo di finiture e di impianti tecnologici, non è occupato.

Le spese condominiali sono pari a € 60,00 al mese che dividono i tre condomini residenti, in parti uguali.

Le coordinate G.P.S. sono: Lat. 37,227121– Long. 14,883395.

A seguire si riportano la planimetria catastale, acquisita presso l'Agenzia Entrate, Direzione Provinciale di Siracusa – Territorio, e le fotografie scattate durante il sopralluogo del 20/05/2024.



VIA DEI VILLINI



Planimetria catastale del deposito foglio n. 57 particella n. 4152 sub 6 – Pianta piano quarto



Contesto urbano in cui è il deposito indicato con freccia - Immagine tratta da Google maps



Prospetto sud



Interno del deposito



Interno del deposito

Confini e dati catastali

L'immobile confina a nord con il lotto identificato catastalmente al n. 4149 di altra ditta, a sud con via Dei Villini, a est con le particelle nn. 4422 e 4425 di altre ditte, a ovest con le particelle nn. 4412 e 4679 di altre ditte. All'Agenzia Entrate, Direzione Provinciale di Siracusa - Territorio, il bene è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Francofonte al foglio n. 57 particella n. 4152 sub 6, categoria C/2, classe 1, consistenza m² 131, superficie catastale m² 145, rendita Euro 358,58; indirizzo via Dei Villini n. 12 piano 4; il predetto bene è intestato al sig. *omissis* (proprietà 1000/1000).

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	4152	6	C/2	1	m ² 131	m ² 145	€ 358,58

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), al fine di ottenere copia dei provvedimenti autorizzativi rilasciati per l'immobile in oggetto, per 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 n. 57 particella n. 4152;
- Copia del Progetto per la sopraelevazione del piano III della casa di abitazione in via Dei Villini del 30/08/1974;

- Copia del Progetto per la modifica della copertura della casa di abitazione in Francofonte via Dei Villini del 30/04/1984.

Il locale pignorato, privo di Certificato di Agibilità, allo stato rustico in cui si trova, non ha i requisiti minimi per richiedere il citato documento.

Ispezioni ipotecarie

Dalla Certificazione notarile sostitutiva del Certificato ipocatastale risulta che l'immobile pignorato, nel ventennio anteriore alla domanda, è gravato dalle seguenti formalità:

1. **Ipoteca volontaria** iscritta in data 14/09/2007 ai nn. 22350/5200 a favore di *omissis* per complessivi € 240.000,00 (di cui € 120.000,00 in sorte capitale) contro *omissis*, con debitore non datore di ipoteca la *omissis*, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito ai rogiti del Notaio La Ciura Sebastiano, con sede in Lentini in data 13/09/2007, Repertorio n. 18842, avente ad oggetto quanto censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Francofonte nel foglio n. 43 particella n. 1199 sub 1, sub 2, sub 4, sub 5.
2. **Domanda giudiziale** trascritta in data 16/01/2019 ai nn. 1810/1695 a favore di *omissis*, e contro i predetti *omissis*, avente ad oggetto quanto censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Francofonte nel foglio n. 43 particella n. 1199 sub 1, sub 2, sub 4, sub 5.
3. **Atto di Compravendita** ai rogiti del Notaio G. Laurino del 28/03/2013 con il quale i coniugi *omissis* vendevano, per un mezzo indiviso ciascuno, la proprietà superficiaria del muro in blocchi di arenaria già eretto sulle consistenze di cui alle particelle nn. 1555, 1553, 322 del foglio n. 26 del Comune di Francofonte.

Valore del bene oggetto del pignoramento

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere a una stima a corpo dopo avere considerato la vetustà e lo stato di conservazione dell'immobile pignorato, le sue potenzialità abitative, penalizzate dalle dimensioni ridotte delle altezze del sottotetto e dalla mancanza dell'ascensore nell'edificio condominiale, obbligatorio per fabbricati residenziali aventi oltre tre piani fuori terra (art. 1, lettera d), Legge 09/01/1989, n. 13).

Trattandosi di un sottotetto avente una superficie complessiva pari a mq 131,00, con altezza minima di m 1,00 e massima di m 3,00, la superficie convenzionale ragguagliata del deposito, pari a mq 58,45, è stata determinata considerando il 35% della superficie con altezza media minima inferiore a m 2,40 e altezza minima di m 1,50, pari a mq 23,45, e il 100% della superficie con altezza minima di m 2,40, pari a mq 35,00, secondo le indicazioni del Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate).

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'immobile sito in Francofonte (SR) via Dei Villini n. 12, piano quarto, nel N.C.E.U. foglio n. 57 particella n. 4152 sub 6, sottoposto all'attenzione dell'esperto estimatore è pari a € 10.000,00 (euro diecimila/00), avendo, anche, calcolato la riduzione prevista dall'art. 568 c.p.c. per l'assenza della garanzia per vizi.

SEZIONE II

Identificazione e stima del Lotto 2 costituito da un edificio bifamiliare, con due garage, sito in Francofonte (SR) via Della Vittoria nn. 51, 53, 55 - N.C.E.U. al foglio n. 43 particella n. 1199 sub 1, sub 2, sub 4, sub 5

Il Lotto 2 è composto da un edificio bifamiliare, con due garage, con ingressi su via Della Vittoria n. 53, per l'abitazione, n. 51 e n. 55 per i garage; il fabbricato, edificato negli anni Sessanta, ha tre piani fuori terra, copertura in parte piana e in parte a falde, scala interna di collegamento, senza ascensore. L'immobile si trova in centro urbano, in un'area indicata nel Piano Regolatore Generale del Comune di Francofonte come zona B1 – *Zone adiacenti al centro storico e a morfologia compatta (area di sedime)*; in questa zona, l'attività edilizia è soggetta alle prescrizioni dell'art. 14 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente.

Al sig. *omissis*, congiuntamente con la moglie sig.ra *omissis*, la proprietà del terreno su cui è stato edificato l'edificio, è pervenuta per Atto di Compravendita del 12/09/1968, ai rogiti del Notaio avv. Ernesto Leone, con sede in Francofonte, Repertorio n. 106473, Raccolta n. 4681, trascritto a Siracusa in data 20/09/1968 ai nn. 20274/23568.

Per l'immediata visualizzazione planimetrica del luogo, sono state riprodotte, di seguito, due aerofotogrammetrie e lo stralcio del foglio di mappa catastale n. 43,

rilasciato dall'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Siracusa Ufficio Provinciale – Territorio: in particolare, l'area in cui si trova l'edificio è stata evidenziata con linea continua gialla.



Inquadramento territoriale del bene pignorato – Immagini tratte da *Google Earth*



Estratto di mappa foglio n. 43 particella n. 1522

Il sistema tecnologico dell'immobile è il seguente:

- chiusura esterna verticale: muratura intonacata; al piano primo, infissi con telaio in legno, tamponamenti in vetro singolo e dispositivo di oscuramento tipo serrande, doppi infissi; al piano secondo, infissi con telaio in PVC, tamponamenti in vetrocamera e dispositivo di oscuramento con serrande elettriche; portoni dei garage in metallo;
- partizione interna verticale: muratura rifinita con intonaco e, nei bagni e, parzialmente, nelle cucine, con piastrelle di ceramica; infissi in legno tamburato;
- partizione interna orizzontale: solaio latero-cementizio rifinito con pavimento in ceramica;
- partizione interna inclinata: scala rifinita con lastre di marmo;
- partizione esterna orizzontale: balconi;
- opere di finitura orizzontali: pavimentazione interna realizzata con mattonelle di ceramica e lastre di marmo.

Il sistema ambientale dell'edificio è composto da:

- ingresso e vano scala al piano terra;
- cucina, pranzo-soggiorno, disimpegno, ripostiglio, due camere e bagno al piano primo;
- cucina-soggiorno, lavanderia, corridoio, ripostiglio, due camere e bagno al piano secondo;
- deposito sul piano copertura.

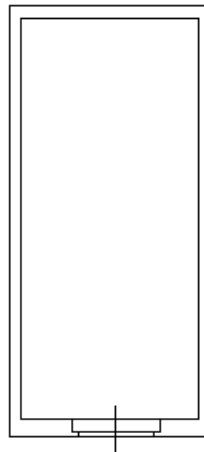
Nell'immobile sono presenti i seguenti impianti tecnologici: idrico, fognario, elettrico e termico con pompe di calore. Gli elementi e i dispositivi tecnici presenti nell'abitazione sono di tipo economico, in buono stato di conservazione.

I garage, privi di finiture, hanno ingressi su via Della Vittoria n. 51 e 55.

L'immobile è occupato dalla sig.ra *omissis*, comproprietaria, e dal nipote del sig. *omissis*.

Le coordinate G.P.S. sono: Lat. 37,225318– Long. 14,875825.

A seguire, si riportano: le planimetrie catastali della particella n. 1199 sub 1, sub 2, sub 4, sub 5 del foglio n. 43, acquisite presso l'Agenzia Entrate, Direzione Provinciale di Siracusa – Territorio, i disegni di rilievo dei piani primo e secondo, redatti dalla sottoscritta, e le fotografie per meglio visualizzare la distribuzione interna e le caratteristiche tecnico-ambientali dell'abitazione e dei garage. Si rileva che i piani primo e secondo presentano difformità rispetto ai disegni catastali che comportano un aggiornamento catastale, secondo quanto indicato dalla Circolare 2/2010 Prot. n. 36607 dell'Agenzia delle Entrate.

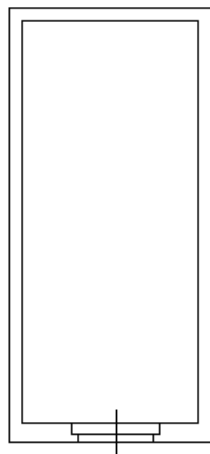


H = mt 4,00

Via della Vittoria 51

Piano terra

Planimetria catastale del garage, foglio n. 43 particella n. 1199 sub 1

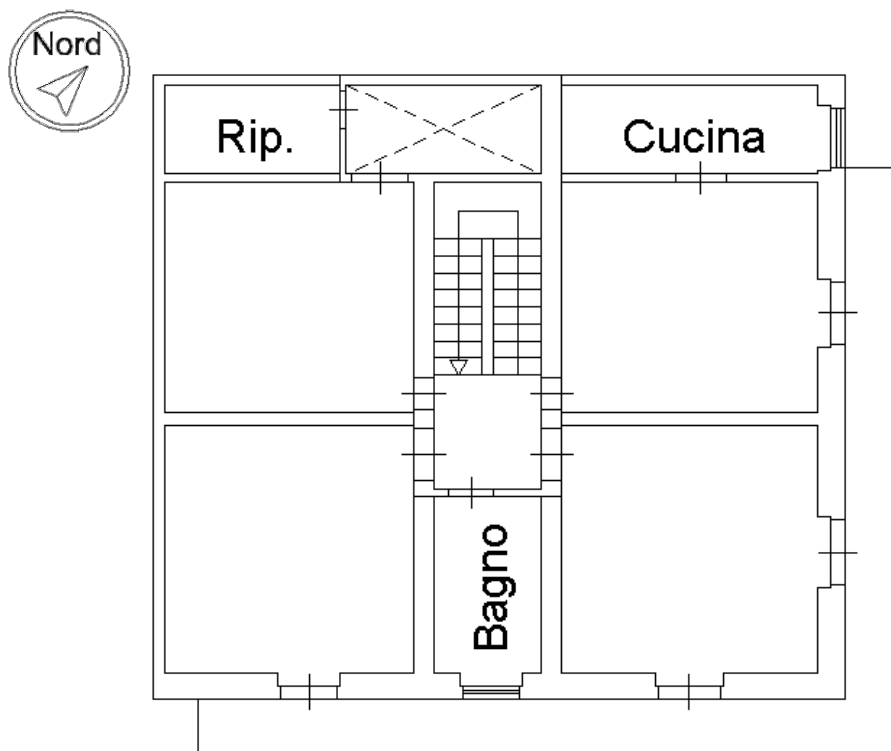


H = mt 4,00

Via della Vittoria 55

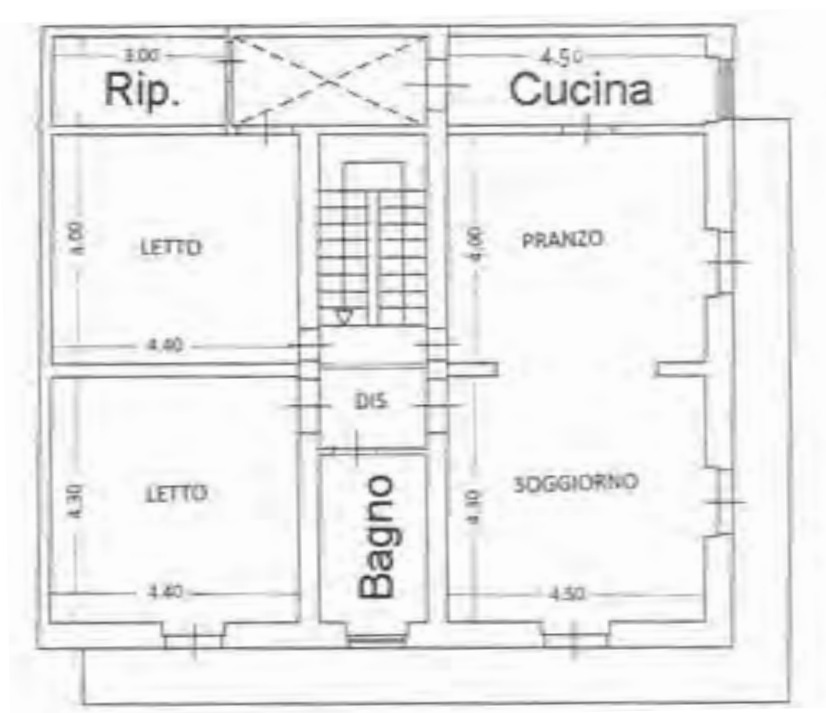
Piano terra

Planimetria catastale del garage foglio n. 43 particella n. 1199 sub 2

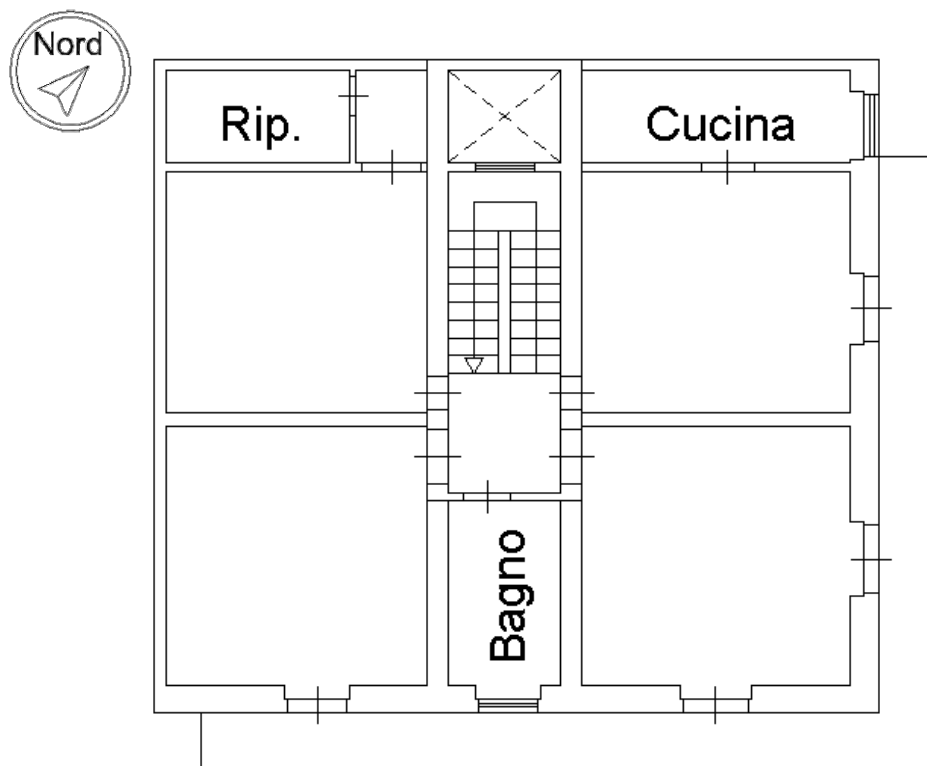


Piano primo

Planimetria catastale dell'appartamento foglio n. 43 particella n. 1199 sub 4



Rilievo dello stato di fatto - Pianta piano primo



Piano secondo

Planimetria catastale dell'appartamento, foglio n. 43 particella n. 1199 sub 5



Rilievo dello stato di fatto - Pianta piano secondo



Prospetti nord est e sud est dell'edificio – Immagine tratta da *Google maps*



Vano scala dell'edificio bifamiliare

Foto piano primo



Cucina



Soggiorno



Soggiorno



Disimpegno



Camera



Bagno



Balcone

Foto piano secondo



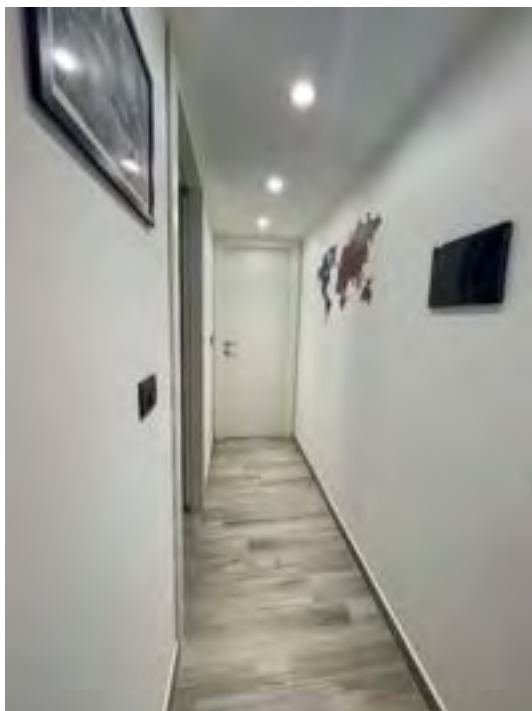
Cucina-soggiorno



Lavanderia



Bagno



Corridoio



Camera



Camera



Ripostiglio



Foto garage via Della Vittoria n. 51 e n. 55



Deposito sul piano copertura

Confini e dati catastali

L'edificio confina a sud est con via Della Vittoria, a nord est con via Treviso, a nord ovest con il lotto identificato catastalmente con la particella n. 2333 di altra ditta, a sud ovest con la particella n. 1523 di altra ditta. All'Agenzia Entrate, Direzione Provinciale di Siracusa - Territorio, il bene è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Francofonte (SR) al foglio n. 43 particella n. 1199

- sub 1, categoria C/6, classe 4, consistenza m² 22, superficie catastale m² 22, rendita Euro 98,85; indirizzo via Della Vittoria n. 47 piano T; il predetto bene è intestato al sig. *omissis* (proprietà 1000/1000);
- sub 2, categoria C/6, classe 4, consistenza m² 23, superficie catastale m² 23, rendita Euro 103,34; indirizzo via Della Vittoria n. 47 piano T; il predetto bene è intestato al sig. *omissis* (proprietà 1000/1000);
- sub 4, categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale m² 119, escluso aree scoperte m² 112, rendita Euro 244,28; indirizzo via Della Vittoria n. 49 piano 1; il predetto bene è intestato al sig. *omissis* (proprietà 1000/1000);
- sub 5, categoria A/4, classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale totale m² 122, escluso aree scoperte m² 115, rendita Euro 244,28; indirizzo via Della Vittoria n. 49 piano 2; il predetto bene è intestato al sig. *omissis* (proprietà 1000/1000).

Nelle seguenti tabelle si riportano le caratteristiche catastali dei beni:

Catasto Fabbricati							
Dati Identificativi			Dati di Classamento				
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
43	1199	1	C/6	4	m ² 22	Totale: m ² 22	€ 98,85

Catasto Fabbricati

Dati Identificativi			Dati di Classamento				
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
43	1199	2	C/6	4	m ² 23	Totale: m ² 23	€ 103,34

Catasto Fabbricati

Dati Identificativi			Dati di Classamento				
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
43	1199	4	A/4	3	5,5 vani	Totale: m ² 119 escluso aree scoperte m ² 112	€ 244,28

Catasto Fabbricati

Dati Identificativi			Dati di Classamento				
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
43	1199	5	A/4	3	6 vani	Totale: m ² 122 escluso aree scoperte m ² 115	€ 266,49

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

I numeri civici riportati nelle visure catastali non corrispondono allo stato di fatto: in ordine, i numeri civici corretti sono 51, 53, 55 e non 47, 49, 47. È possibile richiedere

la correzione catastale degli errori riscontrati attraverso il servizio online "Contact center" dell'Agenzia delle Entrate, senza alcuna spesa.

Il terreno pignorato, censito nel N.C.T. al foglio n. 43 particella n. 1522, esteso circa mq 132,00, è un fabbricato urbano da accertare; in attesa di passaggio a Ente Urbano, la coincidente particella n. 1199 del foglio n. 43, censita nel Catasto Fabbricati, al momento, non è presente nella cartografia del Catasto Terreni. Anche in questo caso, è possibile richiedere una correzione catastale.

Come scritto a pag. 18 e pag. 19 della presente relazione, lo stato di fatto dei piani primo e secondo presentano difformità rispetto ai disegni catastali; precisamente, sono stati realizzati spazi di servizio, ovvero il corridoio e i disimpegni, e sono state demolite alcune partizioni verticali. Per ripristinare la regolarità catastale occorre presentare all'Agenzia delle Entrate una variazione planimetrica, tramite procedura DOCFA, sostenendo una spesa di circa € 500,00.

Provvedimenti autorizzativi urbanistici ed edilizi

La documentazione utile a verificare la regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile oggetto di stima, acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Francofonte (SR), è la seguente:

- Certificato di Destinazione Urbanistica dell'area censita in Catasto del Comune di Francofonte (SR) al foglio n. 43 particella n. 1522;
- Copia del Nulla Osta per esecuzione lavori edili con progetto per la costruzione di una casa di abitazione in via Della Vittoria, Pratica n. 5 del 17/01/1966;
- Copia del Nulla Osta per esecuzione lavori edili con progetto per la sopraelevazione di un secondo piano della casa di abitazione sita in via Della Vittoria ang. via Treviso, Pratica n. 105 del 01/04/1967.

Lo stato di fatto dei piani primo e secondo dell'immobile pignorato è difforme dai disegni di progetto autorizzati, per una diversa distribuzione interna. Inoltre, sul piano della copertura è presente un locale sottotetto adibito a deposito, non autorizzato dai titoli abilitativi citati. L'edificio è privo di Certificato di Agibilità. Per ripristinare la regolarità urbanistica, occorre demolire il manufatto presente sul

piano copertura e presentare, al Comune di Francofonte, la Comunicazione di inizio Lavori Asseverata (CILA) in sanatoria, con una spesa complessiva di circa € 2.000,00, compreso tasse; successivamente, si potrà presentare la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA), per una spesa di circa € 500,00.

Le unità residenziali non sono dotate di APE; la sottoscritta non ha potuto redigere l'Attestato in quanto non è presente il libretto dell'impianto di riscaldamento, necessario per il deposito del documento nel Catasto Energetico Fabbricati (CEFA) – Regione Sicilia.

Ispezioni ipotecarie

Dalla Certificazione notarile sostitutiva del Certificato ipocatastale risulta che l'immobile pignorato, nel ventennio anteriore alla domanda, è gravato dalle formalità riportate, per il Lotto 1, a pag. 14 della presente relazione.

Non sono presenti spese di condominio.

Valore del bene oggetto del pignoramento

La scrivente ha stimato l'edificio 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, nel Comune di Francofonte (SR), zona semicentrale, codice di zona C1, in stato conservativo normale e destinazione residenziale, prevede un range di valori che va da un minimo di €/mq 415,00 a un massimo di €/mq 610,00 per superficie lorda e per il garage un range di valori che va da un minimo di €/mq 360,00 a un massimo di €/mq 520,00 per superficie lorda.

L'esperto stimatore ha considerato il valore di €/mq 415,00 per gli appartamenti e il valore di €/mq 360,00 per i garage, sulla base delle seguenti variabili:

- posizione all'interno dell'area urbana;
- distanza dei servizi pubblici e privati;
- esposizione riferita ai punti cardinali;

- funzionalità e distribuzione degli ambienti che formano l'unità immobiliare;
- finiture dei locali;
- tipologia del fabbricato.

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 dell'immobile e stabilito nel modo seguente:

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

In relazione alla vetustà, per l'immobile oggetto di stima è stato considerato il coefficiente correttivo del 30% al costo base, avendo preso come riferimento la data del Nulla Osta del 1967.

Per quanto riguarda lo stato di conservazione e manutenzione dell'abitazione, ritenuto buono, si applica un coefficiente correttivo pari a 1.

Applicando i coefficienti, l'importo relativo agli appartamenti è pari a €/mq (415,00 x 1) – 30% = €/mq 290,00.

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 caratteristiche simili a quelle dell'immobile in oggetto. Nel caso in specie, è scaturito il valore di mercato pari a €/mq 500,00 sia per le unità abitative che per i garage.

Mediando i valori sopra riportati si ottiene:

€/mq $(290,00 + 500,00)/2 =$ €/mq 395,00 per gli appartamenti;

€/mq $(360,00 + 500,00)/2 =$ €/mq 430,00 per i garage.

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 dell'edificio, il 30% della superficie dei balconi fino a una superficie di mq 25 e il 10% per la superficie eccedente mq 25 e il 60% della superficie dei garage.

I parametri dimensionali si evincono dal sottostante prospetto:

Superficie utile lorda dell'immobile 100%	mq 227,00
Superfici scoperte 30% di mq 25 e 10% di mq 19	
Balconi	mq 9,40
Superficie garage 60% di mq 45,00	mq 27,00

Dopo avere determinato la superficie convenzionale ragguagliata dell'edificio pari a mq 236,40 e quella dei garage pari a mq 27,00, i valori ottenuti sono, in ordine:

€/mq 395,00 x mq 236,40 = € 93.378,00 per le unità residenziali,

€/mq 430,00 x mq 27,00 = € 11.610,00 per i garage.

Il più probabile valore di mercato dell'edificio bifamiliare, con due garage, sito in via Della Vittoria nn. 51, 53, 55 nel N.C.E.U. al foglio n. 43 particella n. 1199 sub 1, sub 2, sub 4, sub 5, sottoposto all'attenzione dell'esperto

estimatore, è pari a € (93.378,00 + 11.610,00)= € 104.988,00 da diminuire a € 95.000,00 (euro novantacinquemila/00), avendo calcolato la riduzione prevista dall'art. 568 c.p.c. per l'assenza della garanzia per vizi e i costi da sostenere per ripristinare le regolarità urbanistica e catastale.

SEZIONE III

Identificazione e stima del Lotto 3 costituito da un edificio unifamiliare, con due garage, sito in Francofonte (SR) corso Dei Mille nn. 146, 148, 150 - N.C.E.U. foglio n. 43 particella n. 2313 sub 4, sub 5, sub 6, sub 7

Il Lotto 3 è composto da un edificio unifamiliare con due garage, costruito tra gli anni Ottanta e Novanta, con tre piani fuori terra, copertura piana, struttura mista in muratura e calcestruzzo di cemento armato, scala interna di collegamento, privo di ascensore. L'ingresso all'abitazione è su corso Dei Mille n. 148. Il bene si trova al margine del centro abitato, in un'area indicata nel Piano Regolatore Generale del Comune di Francofonte come zona B1 – *Zone adiacenti al centro storico e a morfologia compatta (area di sedime)*; in questa zona, l'attività edilizia è soggetta alle prescrizioni dell'art. 14 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente.

Al sig. *omissis*, la proprietà del bene è pervenuta per Atto di Donazione del 10/01/2013, ai rogiti del Notaio Roberto Cannavò di Lentini, Repertorio n. 6235, Raccolta n. 4218, registrato a Noto (SR) il 17/01/2013 al n. 74 serie 1T, da potere di *omissis*, e *omissis*.

Per l'immediata visualizzazione planimetrica del luogo, sono state riprodotte, di seguito, due aerofotogrammetrie e lo stralcio del foglio di mappa catastale n. 43, rilasciato dall'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Siracusa Ufficio Provinciale – Territorio: in particolare, l'area in cui si trova l'edificio pignorato è stata evidenziata con linea continua gialla.



Inquadramento territoriale del bene pignorato – Immagini tratte da *Google Earth*



Estratto di mappa foglio n. 43 particella n. 2313

Il sistema tecnologico dell'edificio è il seguente:

- chiusura esterna verticale: muratura intonacata; al piano primo, infissi con telai in lamierino e tamponamenti in vetro singolo; al piano secondo, infissi con telai in alluminio e tamponamenti in vetro camera, dispositivo di oscuramento tipo serrande; portone del garage, con numero civico 146, e porta dell'ingresso dell'edificio in metallo; il garage, con numero civico 150, ha un infisso con telaio in alluminio, vetro singolo e inferriata scorrevole;
- chiusura superiore orizzontale: solaio latero-cementizio;
- partizione interna verticale: muratura rifinita con intonaco e, nei bagni, e parzialmente in cucina, con piastrelle di ceramica; infissi in legno tamburato;
- partizione interna orizzontale: solaio latero-cementizio rifinito con pavimento in ceramica;
- partizione interna inclinata: scala rifinita con lastre di marmo;
- partizione esterna orizzontale: balconi;
- opere di finitura orizzontali: pavimentazione interna ed esterna realizzata con mattonelle di ceramica.

Il sistema ambientale dell'edificio è composto da:

- ingresso e vano scala al piano terra;
- tre camere da letto, bagno e disimpegno al piano primo;
- cucina, soggiorno, ripostiglio, bagno e corridoio al piano secondo,
- terrazza di copertura al piano terzo.

Nell'edificio sono presenti i seguenti impianti tecnologici: idrico, fognario, elettrico e termico con pompe di calore. Gli elementi e i dispositivi tecnici presenti nell'abitazione sono di tipo economico, in buono stato di conservazione.

Il garage al numero civico 150 è soppalcato e rifinito con intonaco civile, mattonelle di ceramica e dotato di impianto elettrico, idrico e fognario.

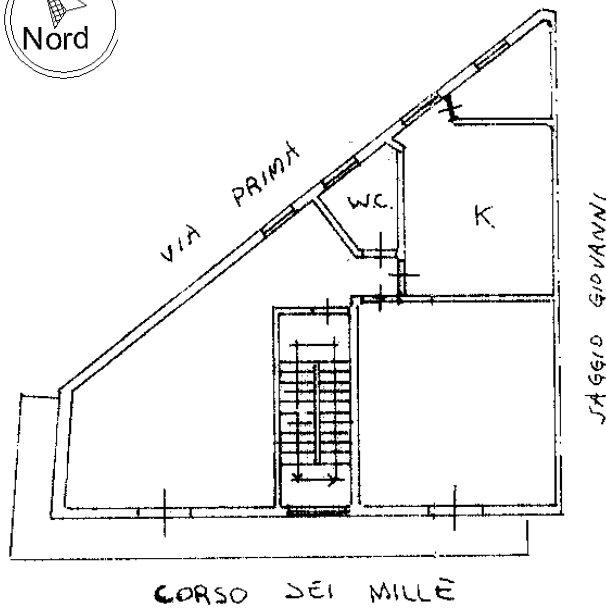
Il garage al numero civico 146 è pavimentato e privo di intonaci.

L'immobile è occupato dal sig. *omissis*.

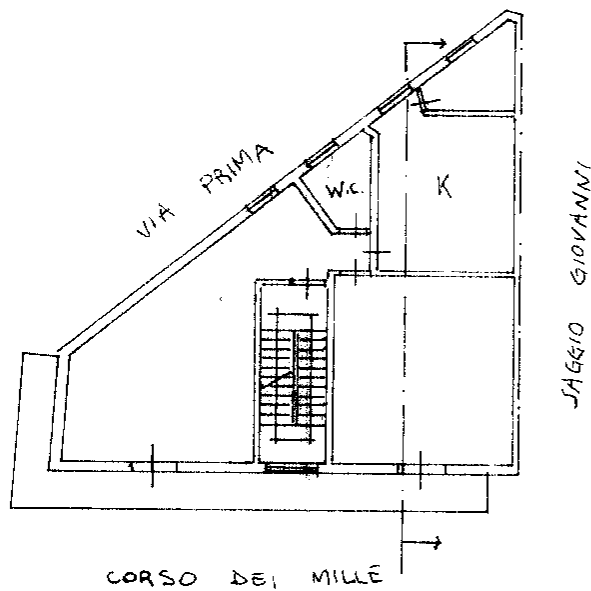
Non sono presenti spese di condominio.

Le coordinate G.P.S. sono: Lat. 37,226710– Long. 14,873763.

A seguire, si riportano le planimetrie catastali della particella n. 2313 sub 4, sub 5, sub 6, sub 7 del foglio n. 43, acquisite presso l'Agenzia Entrate, Direzione Provinciale di Siracusa - Territorio, i disegni di rilievo dei piani primo e secondo, redatti dalla sottoscritta, e le fotografie per meglio visualizzare la distribuzione interna e le caratteristiche tecnico-ambientali dell'abitazione e dei garage. Si rileva che lo stato di fatto dei piani primo e secondo è difforme dalle planimetrie catastali, per una diversa distribuzione interna.



PIANTA PIANO PRIMO
H: 3.00 m

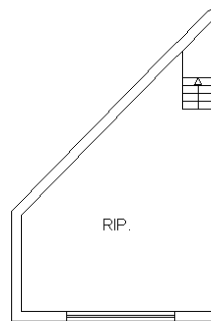
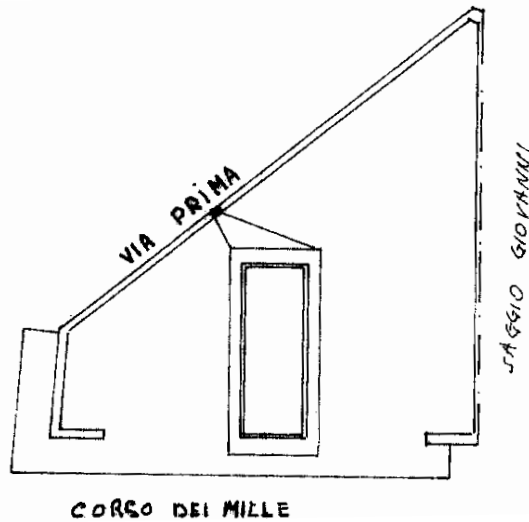


PIANTA PIANO SECONDO
H: 3.00 m



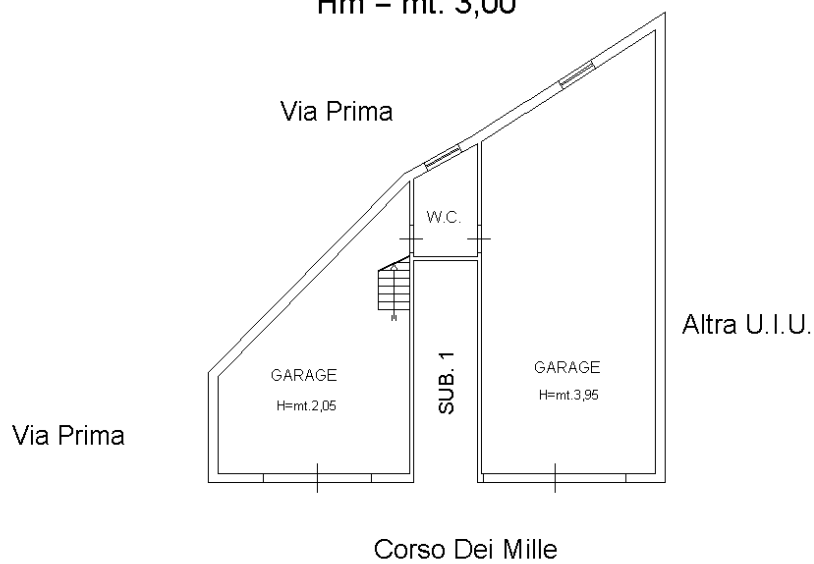
PIANTA-PIANO 3°

LASTRICO SOLARE



PIANTA PIANO TERRA

Hm = mt. 3,00





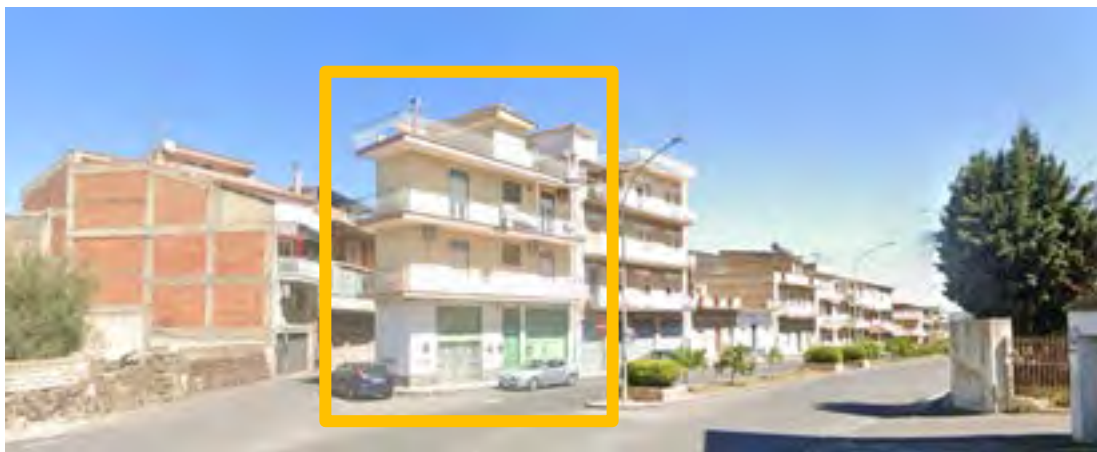
CORSO DEI MILLE

Rilievo dello stato di fatto - Pianta piano primo



CORSO DEI MILLE

Rilievo dello stato di fatto - Pianta piano secondo



Contesto urbano in cui è l'edificio pignorato indicato con linea continua gialla



Prospetto sud su Corso dei Mille
Immagine tratta da *Google maps*



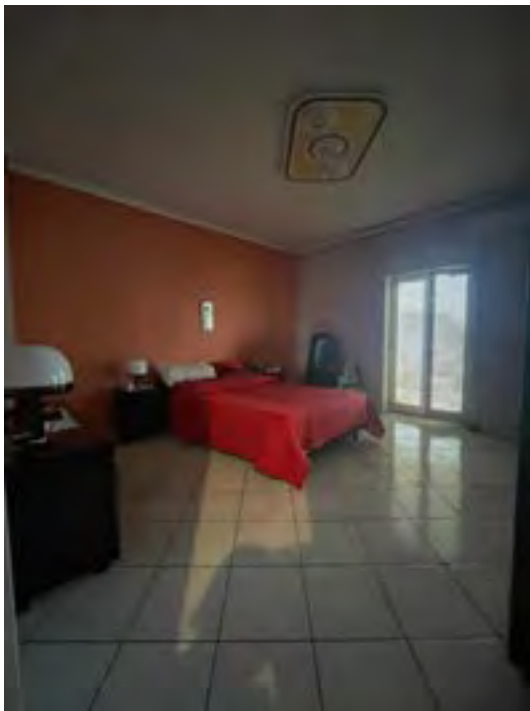
Prospetto nord su via Prima



Ingresso e vano scala



Camera al piano primo



Camera al piano primo



Bagno al piano primo



Soggiorno



Cucina



Corridoio al piano secondo



Balcone al piano secondo



Garage corso Dei Mille n. 150



Garage corso Dei Mille n. 146



Copertura

Confini e dati catastali

L'edificio confina a sud con corso Dei Mille, a nord e a ovest con via Prima e a est con la particella n. 2299, proprietà di altra ditta. All'Agenzia Entrate, Direzione Provinciale di Siracusa - Territorio, il bene è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Francofonte (SR) al foglio n. 43 particella n. 2313

- sub 4, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale totale m² 85, escluso aree scoperte m² 81, rendita Euro 299,55; indirizzo corso Dei Mille n. 148 piano 1; il predetto bene è intestato al sig. *omissis* (proprietà 1/1 Regime: bene personale);
- sub 5, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale totale m² 85, escluso aree scoperte m² 81, rendita Euro 299,55; indirizzo corso Dei Mille n. 148 piano 2; il predetto bene è intestato al sig. *omissis* (proprietà 1/1 Regime: bene personale);
- sub 6, categoria F/5; indirizzo corso Dei Mille n. 148 piano 3; il predetto bene è intestato al sig. *omissis* (proprietà 1/1 Regime: bene personale);

- sub 7, categoria C/6, classe 3, consistenza m² 95, superficie catastale totale m² 101, rendita Euro 363,07; indirizzo corso Dei Mille nn. 146, 150 piano T; il predetto bene è intestato al sig. *omissis* (proprietà 1/1 Regime: bene personale).

Nelle seguenti tabelle si riportano le caratteristiche catastali del bene:

Catasto Fabbricati							
Dati Identificativi			Dati di Classamento				
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
43	2313	4	A/3	2	4 vani	Totale: m ² 85 escluso aree scoperte m ² 81	€ 299,55

Catasto Fabbricati							
Dati Identificativi			Dati di Classamento				
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
43	2313	5	A/3	2	4 vani	Totale: m ² 85 escluso aree scoperte m ² 81	€ 299,55

Catasto Fabbricati							
Dati Identificativi			Dati di Classamento				

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
43	2313	6	F/5				€ 299,55

Catasto Fabbricati

Dati Identificativi			Dati di Classamento				
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
43	2313	7	C/6	3	m ² 95	Totale: m ² 101	€ 363,07

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

Come scritto a pag. 37 della presente relazione, lo stato di fatto dei piani primo e secondo presentano difformità rispetto ai disegni catastali, per una diversa distribuzione dei locali. Inoltre, dato che l'immobile è di fatto un edificio unifamiliare, con zona notte al piano primo e zona giorno al piano secondo, occorre procedere all'accorpamento delle due unità immobiliari censite come sub 4 e sub 5; la regolarità catastale richiede di presentare, all'Agenzia delle Entrate, un aggiornamento catastale, tramite procedura DOCA, sostenendo una spesa di circa € 1.000,00.

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 n. 43 particella n. 2313;
- Copia della Concessione per l'esecuzione dei lavori edili, con progetto per la costruzione di un secondo piano della casa in corso Dei Mille, angolo via Prima, pratica n. 205/81 del 16/09/1981;

- Copia del Concessione per l'esecuzione dei lavori edili con progetto in sanatoria ai sensi della L.R. 10/08/85 n. 37 dell'edificio sito nella via Dei Mille n. 148 e via Prima, pratica n. 140/1991 del 17/04/1992.

Lo stato di fatto dei piani primo e secondo dell'immobile pignorato è difforme dai disegni di progetto autorizzati, per una diversa distribuzione interna. Inoltre, nel garage al numero civico 150 è presente un soppalco non autorizzato dai soprascritti titoli abilitativi: si tratta di una superficie non abitabile ovvero una pertinenza accessoria e non fruibile alle persone, con superficie di mq 24,70 e altezza m 1,70. Per ripristinare la regolarità urbanistica, occorre presentare, al Comune di Francofonte, la Segnalazione Certificata di inizio Attività (SCIA) in sanatoria, sostenendo una spesa di circa € 2.000,00, compreso tasse, previa autorizzazione del Genio Civile per la nuova struttura presente nel garage. Successivamente, si potrà presentare la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA), per una spesa di circa € 500,00.

L'immobile è privo di APE; anche in questo caso, non è stato possibile redigere l'Attestato energetico in quanto non è presente il libretto dell'impianto di riscaldamento, necessario per il deposito del documento nel Catasto Energetico Fabbricati (CEFA) – Regione Sicilia.

Ispezioni ipotecarie

Dalla Certificazione notarile sostitutiva del Certificato ipocatastale risulta che l'immobile pignorato, nel ventennio anteriore alla domanda, è gravato dalle seguenti formalità:

4. **Trascrizione**, presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Siracusa in data 13/02/2018 ai nn. 2270/1660, di accertamento di simulazione di domanda giudiziale dell'atto di donazione del 10/01/2013, ai rogiti del Notaio Roberto Cannavò di Lentini.
5. **Trascrizione**, presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Siracusa in data 13/02/2018 ai nn. 2271/1661, di domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione e precisamente dell'atto di donazione del 10/01/2013, ai rogiti del Notaio Roberto Cannavò di Lentini.

6. **Annotazione**, presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Siracusa in data 06/07/2023 ai nn. 13018/1635 di inefficacia parziale dell'atto di donazione del 10/01/2013, ai rogiti del Notaio Roberto Cannavò di Lentini, limitatamente alla quota donata dal sig. *omissis*.

Valore del bene oggetto del pignoramento

La scrivente ha utilizzato i seguenti metodi di stima.

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, nel Comune di Francofonte (SR), zona semicentrale, codice di zona C1, in stato conservativo normale e destinazione residenziale, prevede un range di valori che va da un minimo di €/mq 415,00 a un massimo di €/mq 610,00 per superficie lorda e per il garage un range di valori che va da un minimo di €/mq 360,00 a un massimo di €/mq 520,00 per superficie lorda.

L'esperto stimatore ha considerato il valore di €/mq 415,00 per l'abitazione e il valore di €/mq 360,00 per i garage, sulla base delle seguenti variabili:

- posizione all'interno dell'area urbana;
- distanza dei servizi pubblici e privati;
- esposizione riferita ai punti cardinali;
- funzionalità e distribuzione degli ambienti che formano l'unità immobiliare;
- finiture dei locali;
- tipologia del fabbricato.

In relazione alla vetustà, per l'immobile oggetto di stima è stato considerato il coefficiente correttivo del 20,5% al costo base, avendo preso come riferimento la data della Concessione edilizia del 1992.

Per quanto riguarda lo stato di conservazione e manutenzione dell'abitazione, ritenuto buono, si applica un coefficiente correttivo pari a 1.

Applicando i coefficienti, l'importo relativo all'appartamento è pari a €/mq (415,00 x 1) – 20,5% = €/mq 330,00.

2) Metodo sintetico comparativo

Secondo il criterio sintetico comparativo, la scrivente ha ritenuto di applicare il valore di mercato pari a €/mq 500,00 sia per l'abitazione che per il garage.

Mediando i valori sopra riportati si ottiene:

€/mq (330,00 + 500,00)/2= €/mq 415,00 per l'abitazione;

€/mq (360,00 + 500,00)/2= €/mq 430,00 per i garage.

Per la determinazione delle superfici convenzionali ragguagliate è stato considerato il 100% della superficie utile lorda dell'abitazione, il 30% della superficie dei balconi fino a una superficie di mq 25,00 e il 10% per la superficie eccedente mq 25,00, il 60% della superficie dei garage e il 35% della superficie del soppalco.

I parametri dimensionali si evincono dal sottostante prospetto:

Superficie utile lorda dell'immobile 100%	mq 162,00
Superfici scoperte 30% di mq 25 e 10% di mq 5,00	
Balconi	mq 8,00
Superficie garage 60% di mq 73,00	mq 43,80
Superficie soppalco 35% di mq 24,70	mq 8,60

Dopo avere determinato la superficie convenzionale ragguagliata dell'abitazione, pari a mq 170,00, e quella dei garage, pari a mq 52,44, i valori ottenuti sono, in ordine:

€/mq 415,00 x mq 170,00 = € 70.550,00 per l'abitazione,

€/mq 430,00 x mq 52,44 = € 22.549,20 per i garage.

Il più probabile valore di mercato dell'edificio unifamiliare, con due garage, sito in corso Dei Mille nn. 146, 148, 150, nel N.C.E.U. al foglio n. 43 particella

n. 2313 sub 4, sub 5, sub 6, sub 7, sottoposto all'attenzione dell'esperto stimatore, è pari a € (70.550,00 + 22.549,20)= € 93.099,20 da diminuire a € 85.000,00 (euro ottantacinquemila/00), avendo calcolato la riduzione prevista dall'art. 568 c.p.c. per l'assenza della garanzia per vizi e i costi da sostenere per ripristinare le regolarità urbanistica e catastale.

SEZIONE IV

Identificazione e stima del Lotto 4 costituito da terreni siti in Francofonte (SR) contrada Sant'Antonio – N.C.T. foglio n. 26 particelle nn. 224, 322, 1553, 1554, 1642

Il pignoramento riguarda n. 5 lotti di terreno edificabili, ubicati in una zona parzialmente urbanizzata, dotata di servizi, nel margine ovest dell'abitato, in un'area interclusa, di forma regolare, prospiciente su corso Dei Mille e su strada di contrada Sant'Antonio, in un'area indicata nel Piano Regolatore Generale del Comune di Francofonte come zona B2 – *Abitato di recente edificazione e di completamento*, e sottozona CR – *Area di espansione interessata da edificazione sparsa*; in queste zone, l'attività edilizia è soggetta alle prescrizioni, rispettivamente, dell'art. 15 e dell'art. 18 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente.

L'art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione prescrive quanto segue:

1 – La zona B2 comprende le aree di recente edificazione e parzialmente edificate, non ancora dotate di tutte le urbanizzazioni.

2 – Con concessione singola sul preesistente allineamento stradale e senza piano di lottizzazione sono consentiti interventi di trasformazione, sopraelevazione, demolizione, ricostruzione ed utilizzazione dei lotti interclusi, nei casi previsti dell'art. 21 della L.R. 27/12/78 n.71, con le modalità in esse prescritte.

3 – Densità edilizia fondiaria massima mc/mq 4.50.

4 – I lotti interclusi possono venire utilizzati a scopo residenziale:

- a) per lotti aventi una superficie non superiore a mq 120 la densità fondiaria massima sarà di 9 mc/mq;*
- b) per i lotti di terreno aventi una superficie superiore a mq 120 e non superiori a mq 200 il volume massimo consentito è di mc 1000;*

c) è ammessa la singola concessione per i lotti interclusi con superficie superiore ai mq 1000 se urbanizzati.

5 – Tipologie ammesse: edifici in aderenza a schiera ed isolati.

6 – La distanza fra fabbricati, sia che insistono sullo stesso lotto che su lotti diversi, non potrà essere inferiore a mt 10,00 anche se le pareti che si fronteggiano non siano finestrate.

7 – È consentita l'edificazione in aderenza, sul confine o in ritiro; qualora la costruzione sia prevista in ritiro, tale ritiro non potrà essere inferiore a mt 5.00 e comunque nel rispetto di quanto al punto precedente.

8 – È consentita la costruzione di un solo piano attico purché contenuto, su ogni fronte, entro i piani inclinati a 45° condotti verso l'interno del fabbricato a partire dalle rette orizzontali poste alle altezze massime consentite.

9 – Altezza massima: ml 12.50.

10 – Destinazioni d'uso ammesse:

- a) ristoranti, bari, locali di divertimento;
- b) artigianato di servizio;
- c) commercio al dettaglio;
- d) teatri e cinematografi;
- e) alberghi e pensioni;
- f) garages ad uso pubblico.

Sono escluse le lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con le residenze.

L'art. 18 delle Norme Tecniche di Attuazione prescrive quanto segue:

1- Le zone CR comprendono le aree di espansione residenziale interessate da edificazione sparsa parzialmente abusivi.

2- Queste zone si attuano previa approvazione di strumenti attuativi.

Lo strumento attuativo previsto per queste aree può essere uno dei sottoelencati:

- Piani Particolareggiati, che dovranno interessare l'intera sottozona di intervento unitario;

- *Piani di Recupero, che potranno interessare parte della zona di intervento unitario previa localizzazione e perimetrazione mediante delibera del Consiglio Comunale;*
- *Piani di Lottizzazione convenzionata, che potranno interessare parte della zona di intervento unitario purché di superficie complessiva non inferiore ad 1 Ha e previo nulla – osta preventivo da parte del Consiglio Comunale.*

3- *La densità territoriale è di Ab/Ha 150.*

4- *In assenza di Piani Attuativi nella zona CR è previsto il mantenimento dell'esistente pertanto sono previste solamente interventi cui alle lettere a) b) c) e d) dell'art. 20 della L. 71/978.*

5 – *In questa zona sono previsti i seguenti indici: a) densità fondiaria massima mc/mq. 2,52;*

b) Tipologie edilizie ammesse case isolate, a nastro continuo lineari o a schiera;

c) Distanza tra i confini, in aderenza; in caso di distacco uguale alla metà dell'altezza massima e comunque non inferiore a metri 5;

d) distanza minima dal ciglio delle strade metri 5 per strade fino a metri 7, metri 7.50 per strade da 7 a 13 metri, metri 10 per strade oltre i 15 metri, gli spazi tra il fabbricato ed il ciglio della strada a richiesta del Comune dovranno essere lasciati per spazio di parcheggio opportunamente sistemate con piantumazione sempre verdi;

e) distanza minima assoluta tra pareti finestrate e edifici antistanti metri 10;

f) altezza massima assoluta metri 12.00;

g) piani fuori terra 4;

h) rapporto di copertura 0.40;

i) aree per attrezzature D.M. 02/04/68 mq/Ab 20.00;

j) destinazione d'uso:

- commercio al dettaglio;

- ristoranti, bar, locali di divertimento;

- artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti, rumorose e comunque non compatibili con la residenza [...].

L'intero compendio è costituito da terreni aventi superfici complessive e cubature realizzabili riportate nella tabella seguente:

Terreni		Superficie		Superficie complessiva	Indice fondiario mc/mq	Cubatura realizzabile	
Foglio	Particella						
26	224	mq	56,00	mq 56,00	4,5	mc	252,00
	322	mq	1.032,00	mq 2.185,00	2,52	mc	5.506,00
	1553	mq	481,00				
	1554	mq	201,00				
	1642	mq	475,00				

Sui terreni identificati con le particelle nn. 322 e 1553, negli anni Novanta, sono stati costruiti abusivamente dei magazzini con struttura muraria, lasciata al rustico, e copertura metallica leggera, utilizzati per il ricovero di attrezzature e materiali edili, urbanisticamente non regolarizzabili perché privi dei requisiti di legge.

L'edificato abusivo costituito da tre magazzini, di cui il primo, sul lato sud, con ingresso da corso Dei Mille, di mq 370 circa, altezza m 5,40 e volumetria mc 2.000, il secondo, adiacente al precedente, di mq 850 circa, altezza m 4,00 e volumetria mc 3.400, e il terzo, sul lato nord, con ingresso da strada di Contrada Sant'Antonio, di mq 300 circa, altezza m 5,00 e volumetria mc 1.500, ha una volumetria complessiva di mc 6.900 non sanabili, da demolire sostenendo una spesa di € 15/mc, da moltiplicare per il volume totale misurato vuoto per pieno, con un costo totale pari complessivamente a € 100.000 circa, incluso gli oneri di conferimento in discarica, il tutto facendo riferimento al Prezzario Regionale Sicilia 2024.

Al sig. *omissis*,

1) la proprietà del lotto di terreno, censito al Catasto Terreni di Francofonte al foglio n. 26 particella n. 224 è pervenuta per Atto di Compravendita del 19/06/1991, ai rogiti del Notaio dott. Carmelo Leone, con sede in Lentini (SR), Repertorio n. 16175, Raccolta n. 9333, registrato a Lentini il 24/06/1991 al n. 939 e trascritto a Siracusa in data 26/06/1991 ai nn. 10876/8667;

2) la proprietà dei lotti di terreno, censiti al Catasto Terreni di Francofonte al foglio n. 26 particelle nn. 322, 1553, 1554 è pervenuta per Atto di Compravendita del 14/11/1989, ai rogiti del Notaio dott. Carmelo Leone, con sede in Lentini (SR),

Repertorio n. 14274, Raccolta n. 8083, registrato a Lentini il 20/11/1989 al n. 1358 e trascritto a Siracusa in data 23/11/1989 ai nn. 19564/15501;

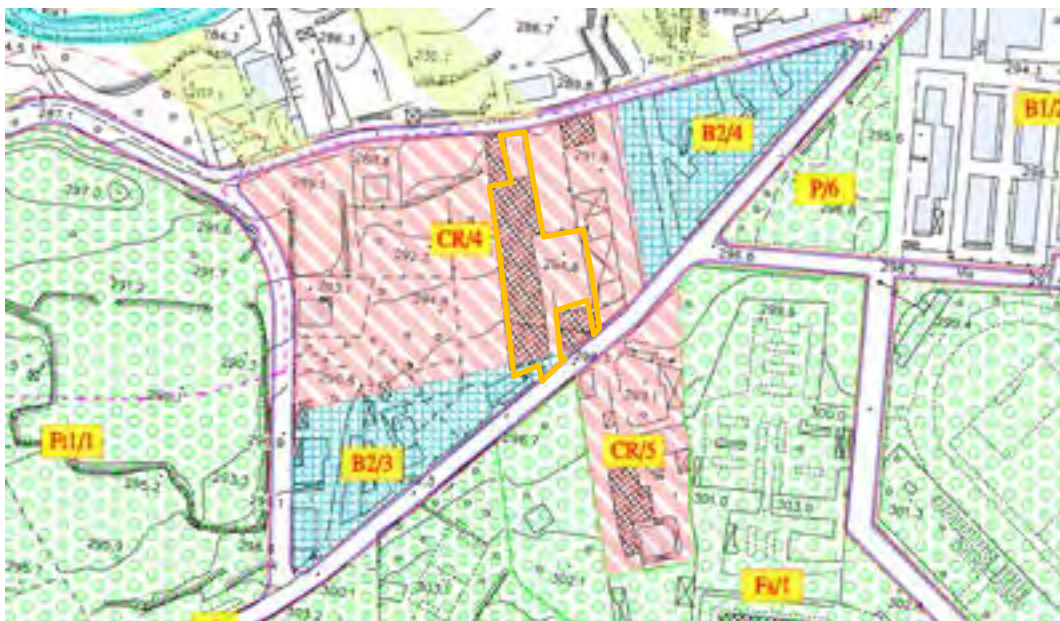
3) la proprietà del lotto di terreno, censito al Catasto Terreni di Francofonte al foglio n. 26 particella n. 1642 è pervenuta per Atto di Compravendita del 24/10/1990, ai rogiti del Notaio dott. Carmelo Leone, con sede in Lentini (SR), Repertorio n. 15360, Raccolta n. 8804, registrato a Lentini il 05/11/1990 al n. 1286 e trascritto a Siracusa in data 08/11/1990 ai nn. 18898/14645.

Per l'immediata visualizzazione planimetrica dei luoghi e per meglio rappresentare la loro destinazione urbanistica, sono state riprodotte, di seguito, due aerofotogrammetrie, lo stralcio del P.R.G. del Comune di Francofonte e l'estratto del foglio di mappa catastale n. 26, rilasciato dall'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Siracusa Ufficio Provinciale – Territorio: in particolare, l'area in cui si trova l'appezzamento di terreno, sopra descritto, è stata evidenziata con linea continua gialla.





Inquadramento territoriale del bene pignorato – Immagini tratte da *Google Earth*



Stralcio di P.R.G. con la perimetrazione dei terreni pignorati



Estratto di mappa foglio n. 26 con la perimetrazione delle particelle nn. 224, 322, 1553, 1554, 1642



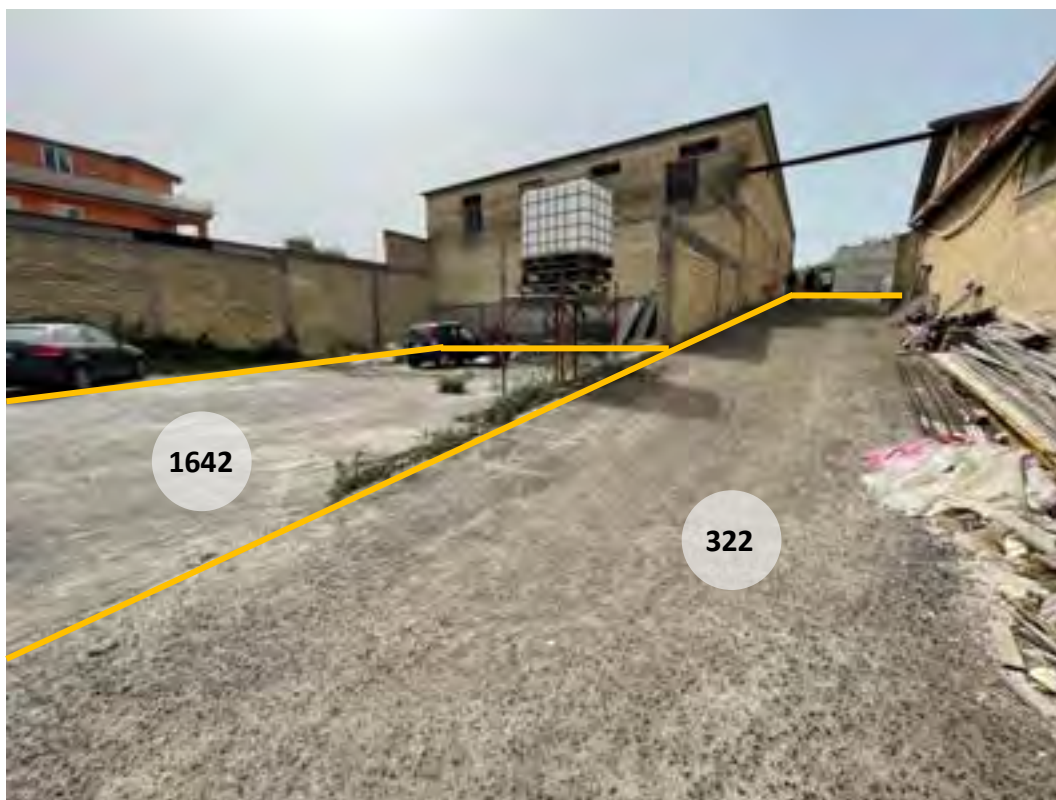
Ingresso alla particella n. 322 e la particella n. 224, su corso Dei Mille



Magazzini e area di pertinenza all'interno della particella n. 322



Interno dei magazzini



I beni censiti al foglio n. 26 particelle nn. 322 e 1642



Contesto urbano in cui sono i terreni pignorati – Immagine tratta da *Google Earth*



Ingresso alle particelle nn. 1554 e 1553 dalla strada di Contrada Sant'Antonio
Il magazzino e l'area antistante



Interno del magazzino con ingresso da strada di Contrada Sant'Antonio

Confini e dati catastali

L'intero lotto di terreno edificabile confina a nord con strada pubblica di Contrada Sant'Antonio, a sud con corso Dei Mille, ad est con lotti identificati catastalmente con le particelle nn. 872, 1440, 1441, 1562, 1582, 1643 di altre ditte, a ovest con immobili censiti con le particelle nn. 1555, 1558, 1564 di altre ditte. All'Agenzia Entrate, Direzione Provinciale di Siracusa - Territorio, l'appezzamento di terreno sito in Contrada Sant'Antonio è censito nel Catasto Terreni del Comune di Francofonte al foglio n. 26

- particella n. 224, qualità incolto produttivo, classe U, superficie mq 56, R.D. Euro 0,01, R.A. € 0,01;
- particella n. 322, qualità agrumeto, classe 3, superficie mq 1032, R.D. Euro 26,92, R.A. € 15,46;
- particella n. 1553, qualità agrumeto, classe 3, superficie mq 481, R.D. Euro 12,54, R.A. € 7,20;
- particella n. 1554, qualità agrumeto, classe 3, superficie mq 201, R.D. Euro 5,24, R.A. € 3,01;
- particella n. 1642, qualità seminativo arbor, classe 2, superficie mq 475, R.D. Euro 2,82, R.A. € 0,49;

i predetti beni sono intestati al sig. *omissis* (proprietà 1000/1000).

Nella seguente tabella si riportano le caratteristiche catastali del bene:

Catasto Terreni						
Dati Identificativi		Dati di Classamento				
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	
					Dominicale	Agrario
26	224	Incolt Prod	U	m ² 56	€ 0,01	€ 0,01
	322	Agrumeto	3	m ² 1032	€ 26,92	€ 15,46
	1553	Agrumeto	3	m ² 481	12,54	7,20

1554	Agrumeto	3	m ² 201	5,42	3,01
1642	Semin Arbor	2	m ² 475	2,82	0,49

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

Provvedimenti autorizzativi urbanistici ed edilizi

La scrivente ha acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica dell'area censita in Catasto del Comune di Francofonte (SR) al foglio n. 26 particelle nn. 224, 322, 1153, 1554, 1642.

Le costruzioni presenti sui terreni identificati catastalmente al foglio n. 26 particelle nn. 322 e 1553 sono state realizzate senza alcun progetto autorizzato dal Comune di Francofonte, come dichiarato dai convenuti, durante il sopralluogo del 01/07/2024. Per ripristinare la regolarità urbanistica, occorre demolire i fabbricati, comunicando al Comune di Francofonte l'inizio dei lavori.

Ispezioni ipotecarie

Dalla Certificazione notarile sostitutiva del Certificato ipocatastale risulta che i terreni pignorati, nel ventennio anteriore alla domanda, sono gravati dalle formalità riportate, per il Lotto 1, a pag. 14 della presente relazione.

Valore del bene oggetto del pignoramento

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla stima dei terreni in base al valore di mercato. Il parametro utilizzato è il volume edificabile espresso in mc.

Per la determinazione del valore effettivo dei terreni, si è tenuto conto della destinazione urbanistica dell'area e della relativa capacità insediativa, delle condizioni estrinseche e intrinseche del compendio, ovvero la giacitura del lotto, la vicinanza ai servizi, le dimensioni e la forma geometrica del terreno, la facilità di accesso, il tutto al netto delle spese da sostenere per la demolizione delle costruzioni abusive.

Come già scritto, i magazzini, con una volumetria complessiva di mc 6.900, dovranno essere demoliti, sostenendo una spesa di € 15/mc, con un costo totale pari

complessivamente a circa € 100.000, incluso gli oneri di conferimento in discarica. Il valore del terreno libero, edificabile secondo le previsioni urbanistiche stabilite dalle norme di attuazione del Piano Regolatore Generale vigente, avente una capacità edificatoria complessiva di mc 5.758,00 (mc 252,00 + mc 5.506,00) al prezzo di 35€/mc è pari a € 201.530,00 da arrotondare a € 200.000,00.

Per quanto sopra descritto e riferito, relativamente all'appezzamento di terreno edificabile, sito in Francofonte (SR), in un'area interclusa tra corso Dei Mille e la strada di Contrada Sant'Antonio, censito nel N.C.T. del citato Comune al foglio n. 26 particelle nn. 224, 322, 1553, 1554, 1642 la scrivente dichiara che il valore è pari a € 100.000,00 (euro centomila/00), avendo calcolato la riduzione prevista dall'art. 568 c.p.c. per l'assenza della garanzia per vizi e i costi da sostenere per ripristinare la regolarità urbanistica.

CONCLUSIONI

Per quanto sopra descritto e riferito, relativamente al deposito, ubicato a piano quarto di un edificio condominiale sito in Francofonte (SR) via Dei Villini n. 12, nel N.C.E.U. del citato Comune al foglio n. 57 particella n. 4152 sub 6 la scrivente dichiara che:

- il valore è pari a € 10.000,00 (euro diecimila/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;
- il locale pignorato, privo di Certificato di Agibilità, allo stato rustico in cui si trova non ha i requisiti minimi per richiedere il citato documento.

Relativamente all'edificio bifamiliare, con due garage, sito in Francofonte (SR) via Della Vittoria nn. 51, 53, 55, nel N.C.E.U. del citato Comune al foglio n. 43 particella n. 1199 sub 1, sub 2, sub 4, sub 5 la scrivente dichiara che:

- il valore è pari a € 95.000,00 (euro novantacinquemila/00);

- sono stati calcolati: la riduzione prevista dall'art. 568 c.p.c. per l'assenza della garanzia per vizi e i costi per ripristinare le regolarità urbanistica e catastale;
- i dati specificati nell'atto di pignoramento corrispondono con le risultanze catastali;
- lo stato di fatto dei piani primo e secondo presentano difformità rispetto ai disegni catastali; per ripristinare la regolarità catastale occorre presentare all'Agenzia delle Entrate una variazione planimetrica, tramite procedura DOCFA, sostenendo una spesa di circa € 500,00;
- lo stato di fatto dei piani primo e secondo è difforme dai disegni di progetto autorizzati, per una diversa distribuzione interna; inoltre, sul piano della copertura è presente un locale sottotetto adibito a deposito, non autorizzato; l'edificio è privo di Certificato di Agibilità; per ripristinare la regolarità urbanistica, occorre demolire il manufatto presente sul piano copertura e presentare, al Comune di Francofonte, la Comunicazione di inizio Lavori Asseverata (CILA) in sanatoria, con una spesa complessiva di circa € 2.000,00, compreso tasse; successivamente, si potrà presentare la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA), per una spesa di circa € 500,00.
- l'immobile è privo di APE; non è possibile redigere l'Attestato energetico in quanto non è presente il libretto dell'impianto di riscaldamento, necessario per il deposito del documento nel Catasto Energetico Fabbricati (CEFA) – Regione Sicilia;
- il lotto di terreno pignorato, censito nel N.C.T. al foglio n. 43 particella n. 1522, esteso circa mq 132,00, è un fabbricato urbano da accertare; in attesa di passaggio a Ente Urbano, la coincidente particella n. 1199 del foglio n. 43, censita nel Catasto Fabbricati, al momento, non è presente nella cartografia del Catasto Terreni.

Relativamente all'edificio unifamiliare, con due garage, sito in Francofonte (SR) corso Dei Mille nn. 146, 148, 150, nel N.C.E.U. del citato Comune al foglio n. 43 particella n. 2313 sub 4, sub 5, sub 6, sub 7, la scrivente dichiara che:

- il valore è pari a € 85.000,00 (euro ottantacinquemila/00);

- sono stati calcolati: la riduzione prevista dall'art. 568 c.p.c. per l'assenza della garanzia per vizi e i costi per ripristinare le regolarità urbanistica e catastale;
- i dati specificati nell'atto di pignoramento corrispondono con le risultanze catastali;
- lo stato di fatto dei piani primo e secondo presenta difformità rispetto ai disegni catastali, per una diversa distribuzione dei locali; inoltre, dato che l'immobile è di fatto un edificio unifamiliare, con zona notte al piano primo e zona giorno al piano secondo, occorre procedere all'accorpamento delle due unità immobiliari censite come sub 4 e sub 5; la regolarità catastale richiede di presentare, all'Agenzia delle Entrate, un aggiornamento catastale, tramite procedura DOCFA, sostenendo una spesa di circa € 1.000,00;
- lo stato di fatto dei piani primo e secondo è difforme dai disegni di progetto autorizzati, per una diversa distribuzione interna e per la presenza nel garage, al numero civico 150, di un soppalco; per ripristinare la regolarità urbanistica, occorre presentare la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in sanatoria, sostenendo una spesa di circa € 2.000,00, compreso tasse, previa autorizzazione del Genio Civile per la nuova struttura presente nel garage; successivamente, si potrà presentare la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA), per una spesa di circa € 500,00;
- l'immobile è privo di APE; non è possibile redigere l'Attestato energetico in quanto non è presente il libretto dell'impianto.

Relativamente ai terreni siti in Francofonte (SR) contrada Sant'Antonio – N.C.T. foglio n. 26 particelle nn. 224, 1553, 1554, 322, 1642, la scrivente dichiara che:

- il valore è pari a € 100.000,00 (euro centomila/00);
- sono stati calcolati i costi per ripristinare la regolarità urbanistica;
- i magazzini, che occupano, in parte, i terreni pignorati, edificati senza alcun titolo abilitativo, dovranno essere demoliti, previa comunicazione

di inizio lavori al Comune di Francofonte, sostenendo una spesa pari a circa € 100.000,00.

La tabella seguente riporta, in sintesi, i valori di ogni immobile stimato e il valore totale del compendio pignorato.

VALORE TOTALE DEL COMPENDIO PIGNORATO					
Lotti		Valore dell'immobile	Valore per quota pignorata		
1	Deposito in Francofonte (SR) via Dei Villini n. 12	€ 10.000,00	€	5.000,00	1/2
2	Edificio bifamiliare, con due garage, in Francofonte (SR) via Della Vittoria nn. 51, 53, 55	€ 95.000,00	€	47.500,00	1/2
3	Edificio unifamiliare con due garage in Francofonte (SR) corso Dei Mille nn. 145, 147, 149	€ 85.000,00	€	85.000,00	1/1
4	Terreni in Francofonte (SR) contrada Sant'Antonio sn	€ 100.000,00	€	50.000,00	1/2
Valore totale		€ 290.000,00	€	187.500,00	

L'esperto stimatore, con la presente relazione che si compone di n. 66 pagine e degli allegati indicati in calce, ritiene di avere assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice Dott.ssa Concita Cultrera per qualsiasi chiarimento e/o supplemento di indagine.

Carlentini, 07/09/2024



carnazzo patrizia
Ordine Architetti di
Siracusa/930027800893
Architetto
07.09.2024 09:05:35
GMT+02:00

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 05/04/2024;
3. Comunicazioni di inizio delle operazioni peritali a *omissis* del 05/04/2024;
4. Comunicazione di inizio delle operazioni peritali al Curatore dell'eredità del 05/04/2024;
5. Comunicazione di inizio delle operazioni peritali alla parte creditrice del 24/04/2024;
6. Comunicazioni di inizio delle operazioni peritali a *omissis* del 24/04/2024;
7. Comunicazione di inizio delle operazioni peritali alla comproprietaria del 24/04/2024;
8. Comunicazione del sopralluogo del 01/07/2024 alla parte creditrice;
9. Comunicazioni del sopralluogo del 01/07/2024 a *omissis*;
10. Documenti catastali relativi al locale deposito, ubicato al quarto piano di un edificio sito in Francofonte via Dei Villini n. 12 - N.C.E.U. foglio n. 57 particella n. 4152 sub 6;
11. Documenti catastali relativi all'edificio bifamiliare sito in Francofonte via Della Vittoria nn. 51, 53, 55 - N.C.E.U. foglio n. 43 particella n. 1199 sub 1, sub 2, sub 4, sub 5;
12. Documenti catastali relativi all'edificio unifamiliare sito in Francofonte corso Dei Mille nn. 146, 148, 150 - N.C.E.U. foglio n. 43 particella n. 2313 sub 4, sub 5, sub 6, sub 7;
13. Documenti catastali relativi ai terreni in Francofonte - N.C.E.U. foglio n. 43 particella n. 1522 e foglio n. 26 particelle nn. 224, 322, 1523, 1524, 1642;
14. Verbale del sopralluogo del 20/05/2024;

15. Verbale del sopralluogo del 01/07/2024;
16. Certificati di Destinazione Urbanistica dei beni oggetto di stima;
17. Copia Atto Compravendite terreni del 24/02/1966;
18. Copia Atto Compravendita terreni del 12/09/1968;
19. Copia Atto Compravendita terreno del 09/05/1980;
20. Copia Atto Compravendita terreno del 14/11/1989;
21. Copia Atto Compravendita terreno del 24/10/1990;
22. Copia Atto Compravendita terreno del 09/06/1991;
23. Copia Atto Donazione edificio in corso dei Mille del 10/01/2013;
24. Copia dei titoli abilitativi del deposito in Francofonte (SR) via dei Villini n. 12;
25. Copia dei titoli abilitativi dell'edificio in Francofonte (SR) via Della Vittoria nn. 51, 53, 55;
26. Copia dei titoli abilitativi dell'edificio in Francofonte (SR) corso Dei Mille nn. 145, 147, 149;
27. Planimetrie edificio via Della Vittoria;
28. Planimetrie edificio corso Dei Mille;
29. Attestazione invio relazione di stima alle parti.