

TRIBUNALE DI SIRACUSA

Il Sezione Civile

Esecuzioni immobiliari

Giudice Dott.ssa Concita Cultrera

Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es. n. 119/2022

promossa da Olympia SPV S.r.l., creditrice

contro ██████████, debitore

RELAZIONE DI STIMA

Esperto stimatore arch. Patrizia Carnazzo



INDICE

DETTAGLIO PARTI	pag 3
PREMESSA	pag 4
RISPOSTA AL QUESITO DEL 20/10/2022	pag 4
SEZIONE I	pag 5
<i>Identificazione e stima del bene sito in Francofonte (SR) via N. Bixio n. 3, identificato nel N.C.E.U. di Francofonte al foglio n. 57 particelle n. 5588 sub 3 e n. 6398 sub 2</i>	
SEZIONE II	
<i>Identificazione e stima del locale sito in Francofonte (SR) via G. Garibaldi n. 4, identificato nel N.C.E.U. di Francofonte al foglio n. 57 particella n. 5588 sub 1</i>	pag 19
CONCLUSIONI	pag 23
ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI	pag 26



DETTAGLIO PARTI

Debitore

[REDACTED]
[REDACTED] 96013 CARLENTINI (RG)

Creditrice

Olympia SPV S.r.l., C.F. 05256490268
via V. Alfieri n. 1 - 31015 CONEGLIANO (TV)
rappresentata e difesa dall'avv. Giovanni Tumino
via Ing. Migliorisi n. 16 – 00196 RAGUSA
pec: giovanni.tumino@avvragusa.legalmail.it



PREMESSA

La sottoscritta arch. Patrizia Carnazzo, nata a Milano il 24/10/1966, C.F. CRNPRZ66R64F205B, libero professionista, iscritta all'Albo degli Architetti P.P.C. di Siracusa, n. 631, con studio tecnico in Carlentini (SR) via Roma n. 1, mobile 3385413567, email carnazzopatrizia@gmail.com, pec patrizia1@archiworldpec.it, nominata esperto stimatore nella causa di cui al Ruolo Generale n. 119/2022, promossa da Olympia SPV S.r.l., C.F. 05256490268, con sede legale in via V. Alfieri n. 1 - 31015 CONEGLIANO (TV), creditrice, rappresentata e difesa dall'avv. Giovanni Tumino, contro il sig. ██████████, ██████████, ██████████, ██████████, residente in ██████████ via ██████████ al termine degli adempimenti peritali, rassegna la presente relazione.

RISPOSTA AL QUESITO DEL 20/10/2022

Con ordinanza emessa dal Giudice dell'Esecuzioni dott.ssa Concita Cultrera il 20 ottobre 2022, la scrivente è stata nominata esperto stimatore e invitata a prestare giuramento entro giorni quindici dalla comunicazione del citato decreto. L'incarico è stato accettato il giorno 31 ottobre 2022.

Secondo le modalità stabilite dal Giudice, la scrivente ha stabilito l'inizio delle operazioni peritali per giorno 29 novembre 2022, con sopralluogo presso l'immobile pignorato, sito in Francofonte (SR) via N. Bixio n. 3, censito al N.C.E.U. del citato Comune al foglio n. 57 particelle n. 5588 sub 3 e n. 6398 sub 2, e presso il locale di via G. Garibaldi n. 4, censito al foglio n. 57 particella n. 5588 sub 1. Il sopralluogo si è svolto alla presenza della sottoscritta, ██████████ e dell'ausiliario del ctu. Si è proceduto alla verifica dello stato di conservazione dell'edificio, al riscontro tra lo stato dei luoghi e quello rappresentato nella planimetria catastale, all'accertamento della presenza o meno di elementi e dispositivi tecnici di pregio ed è stato effettuato un rilievo fotografico.

Poiché i beni oggetto della presente consulenza consistono in:

- Edificio con destinazione residenziale, sito in Francofonte (SR) via N. Bixio n. 3 piani terra e primo, censito al N.C.E.U. del citato Comune al foglio n. 57 particelle n. 5588 sub 3 e n. 6398 sub 2;
- Locale commerciale, ubicato in via G. Garibaldi n. 4 piano terra, identificato al N.C.E.U. di Francofonte al foglio n. 57 particella n. 5588 sub 1,



l'esperto stimatore ha descritto e stimato, dapprima, l'immobile con destinazione residenziale e, successivamente, il locale commerciale, formando n. 2 sezioni corrispondenti a n. 2 lotti di vendita.

SEZIONE I

Identificazione e stima del bene sito in Francofonte (SR) via N. Bixio n. 3, identificato nel N.C.E.U. di Francofonte al foglio n. 57 particelle n. 5588 sub 3 e n. 6398 sub 2

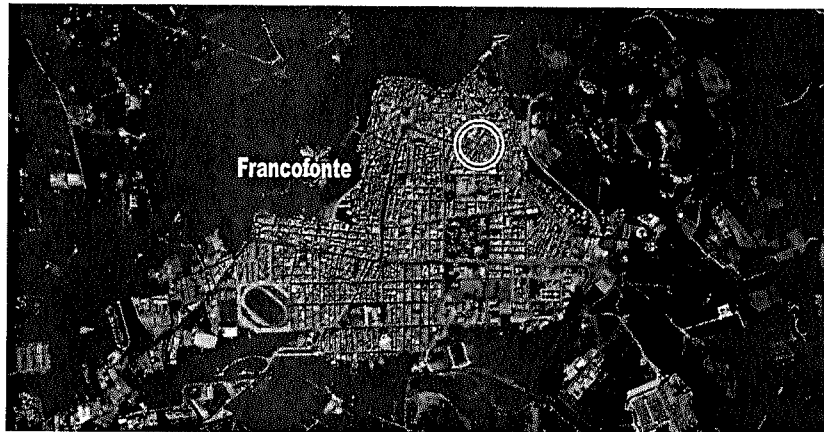
Il pignoramento riguarda un edificio unifamiliare con due piani fuori terra, struttura in muratura portante, copertura a due falde e scala interna per il collegamento verticale. L'immobile si trova in un'area indicata nel Piano Regolatore Generale del Comune di Francofonte come zona A/1 - Centro storico (*le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parti integranti, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi*). In questa zona, l'attività edilizia è soggetta alle prescrizioni dell'art. 12 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente.

Al sig. ~~CA~~, la proprietà del bene è pervenuta per Atto di Compravendita del 12/10/2005 rogante dott.ssa Concetta Messina, Notaio in Siracusa, Repertorio n. 30601, Raccolta n. 14062, registrato a Siracusa il 13/10/2005 al n. 4788 Serie 1T,

Francofonte (SR)

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





Inquadramento territoriale dell'area in cui è il bene pignorato.

Immagini tratte da Google Earth

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



Il fabbricato ha caratteristiche materico-costruttive e percettivo-culturali proprie dell'edilizia di antica struttura, presente nel centro storico di Francofonte. Realizzato con struttura in muratura portante e tetto a due falde con manto di copertura in tegole siciliane, il manufatto condivide il maschio murario del lato nord est con la Chiesa di San Cristoforo, adiacente per tutta la lunghezza della fabbrica. Il compluvio fra le falde dei tetti dei due edifici sembra avere favorito infiltrazioni d'acqua che, all'interno dell'immobile [REDACTED], hanno provocato fenomeni di degrado come macchie di umidità, muffe, distacchi e perdita dell'intonaco.

Il sistema tecnologico dell'edificio è il seguente:

- struttura/chiusura esterna verticale: muratura intonacata;
- chiusura esterna verticale: infissi con telai in lamierino zincato, tamponamenti in vetro singolo e dispositivo di oscuramento tipo scuri metallici;
- chiusura superiore: tetto con manto di copertura con tegole siciliane e controsoffitto;
- partizione interna verticale: muratura rifinita con intonaco e, nei bagni e parzialmente in cucina e in lavanderia, con piastrelle di ceramica; infissi in legno tamburato;
- partizione interna orizzontale: solaio, rifinito nell'intradosso con intonaco civile e nell'estradosso con pavimento in mattonelle di ceramica;
- partizione esterna orizzontale: balconi.

Sono presenti i principali impianti tecnologici: idrico, elettrico, fognario e due pompe di calore.

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

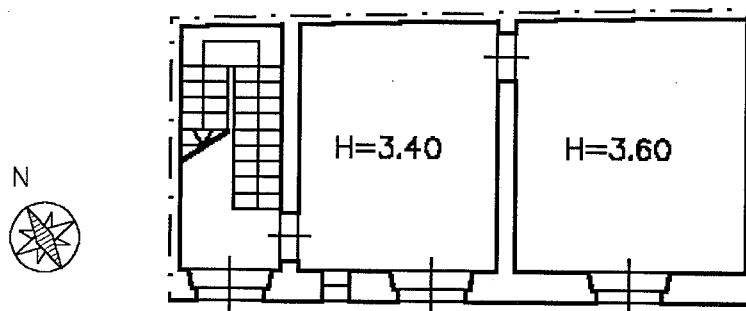
Il sistema ambientale dell'edificio è composto, al piano terra, da un ingresso-soggiorno, una camera, un bagno nel sottoscala, al piano primo, dalla cucina, lavanderia, bagno, camera da letto e corridoio.

L'immobile pignorato è occupato dal proprietario.

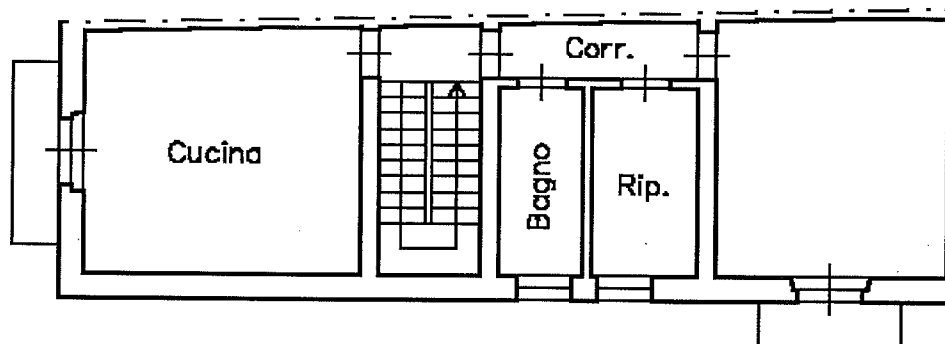
Le coordinate G.P.S. sono: Lat. 37,229799 – Long. 14,882746.



A seguire si riportano: le planimetrie catastali dell'immobile, acquisite presso l'Agenzia delle Entrate, la pianta del piano terra, elaborata dalla sottoscritta, per visualizzare lo stato di fatto differente rispetto all'elaborato catastale, e le fotografie per meglio rappresentare la distribuzione interna e le caratteristiche tecnico-ambientali del bene. Le modifiche si rilevano al piano terra in cui è presente un bagno nel sottoscala, due porte sono state trasformate in finestre e l'apertura tra il vano scala e il vano adiacente è stata spostata.

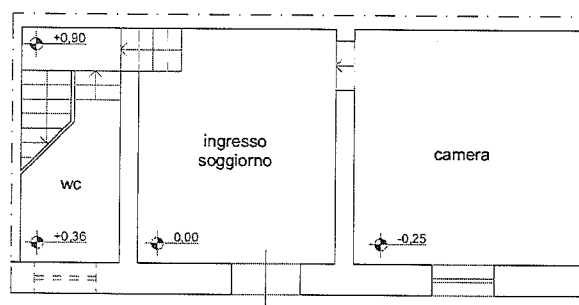


Piano terra



Piano primo

Planimetrie catastali - foglio n. 57 particelle n. 5588 sub 3 e n. 6398 sub 2



Piano terra - stato di fatto





Prospetti su via G. Garibaldi e via N. Bixio

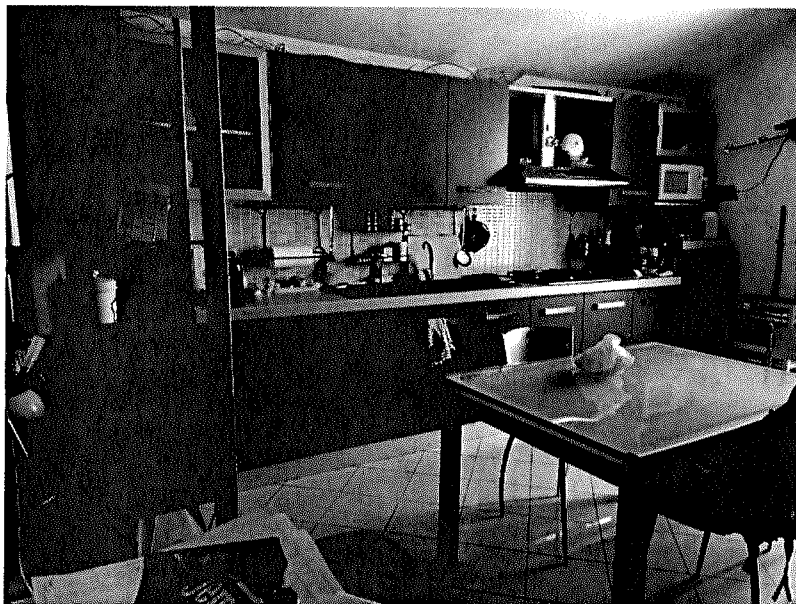


Edificio pignorato e la Chiesa di San Cristoforo



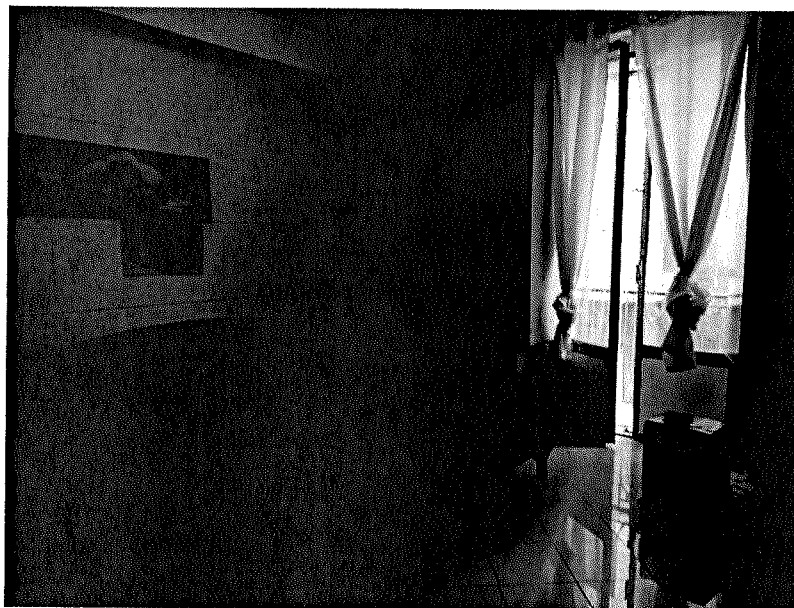


Ingresso-soggiorno e camera al piano terra

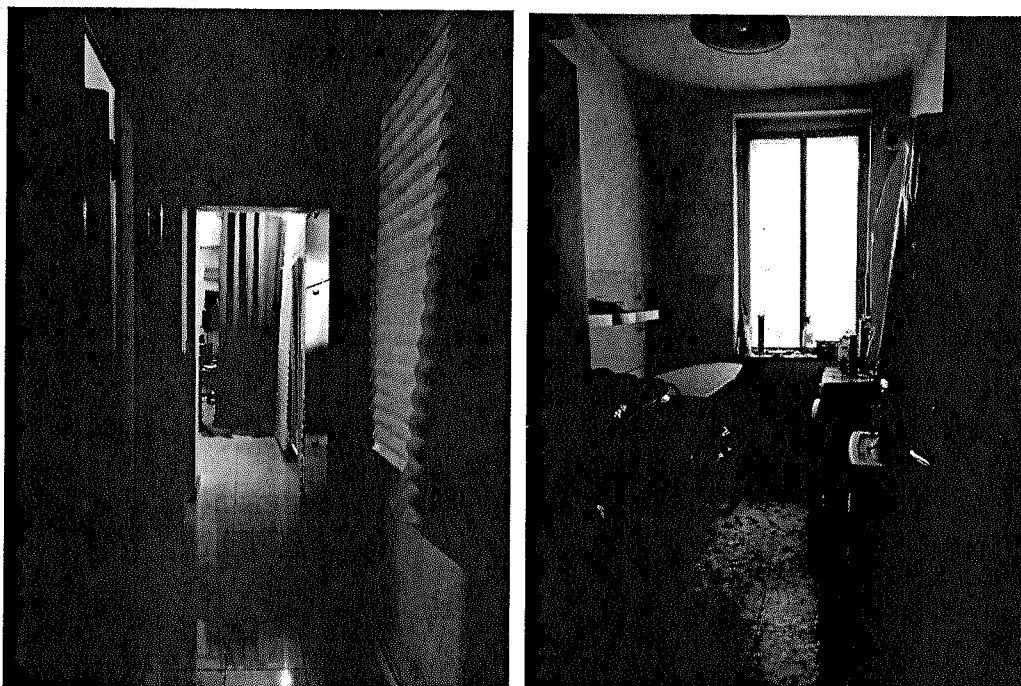


Cucina



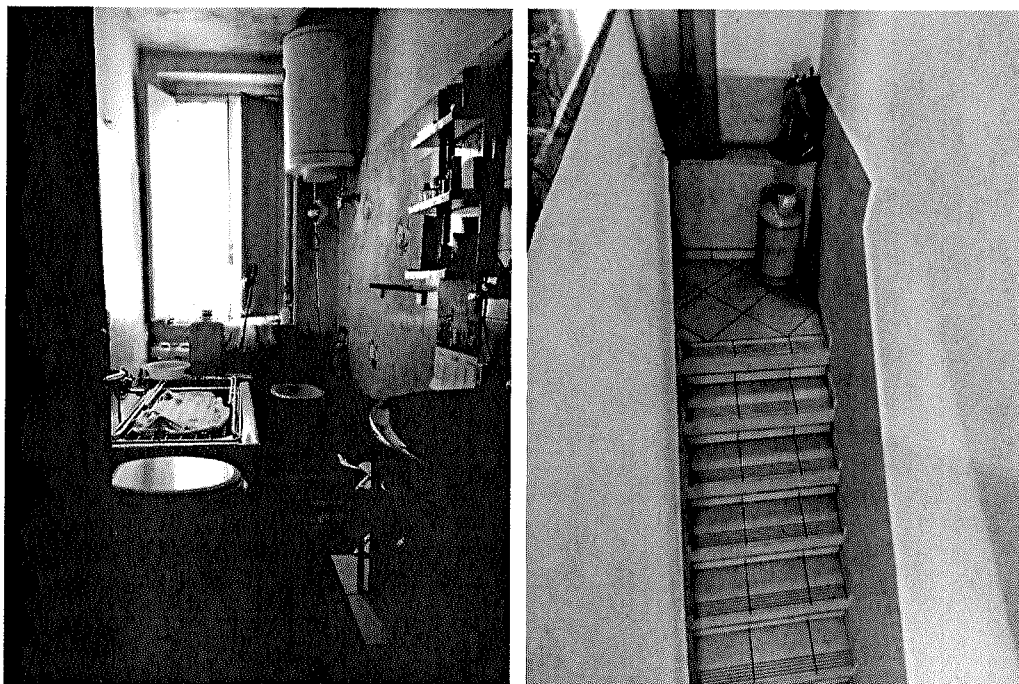


Camera da letto



Corridoio e lavanderia





Bagno al piano primo e vano scala

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

PIANO TERRA (H m 3,40 - H m 3,60)		
Ingresso -soggiorno	mq	12,15
Camera	mq	15,20
Vano scala	mq	6,10

PIANO PRIMO (H m 2,70)		
Cucina	mq	18,00
Camera	mq	15,20
Corridoio	mq	2,65
Bagno	mq	4,20
Lavanderia	mq	4,80



Balconi	mq	3,85
---------	----	------

Confini e dati catastali

L'unità immobiliare confina a nord est con la Chiesa di San Cristoforo, particella n. 5590, a sud ovest con via N. Bixio, su cui è l'ingresso al numero civico 3, a sud est con la particella n. 5589 di altra ditta, a nord ovest con particella n. 5588 sub 1 dello stesso proprietario. All'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Siracusa - Territorio, il bene è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Francofonte al foglio n. 57 particelle nn. 5588 sub 3 e 6398 sub 2, categoria A/4, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale m² 101, totale escluso aree scoperte m² 100, rendita Euro 207,36; indirizzo via N. Bixio nn. 1, 3, 5 piani T - 1; il bene è intestato a [REDACTED]

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	5588	3	A/4	2	5,5 vani	Totale: m ² 101	€ 207,36
	6398	2				Totale escluso aree scoperte: m ² 100	

I dati specificati nell'atto di pignoramento corrispondono con le risultanze catastali; si precisa che la particella n. 669 sub 2 del foglio n. 58 è stata soppressa ed è stata generata la particella graffiata n. 6398 sub 2 del foglio n. 57; inoltre, si precisa che, a seguito della trasformazione di due porte in finestre, l'ingresso all'unità immobiliare avviene solo dal numero civico 3 di via N. Bixio.

Lo stato di fatto dell'immobile è difforme rispetto a quanto si rileva nelle planimetrie catastali, come rappresentato a pag. 8 della presente relazione; per regolarizzare la situazione catastale occorre comunicare, all'Agenzia delle Entrate, le modifiche realizzate tramite procedura DOCFA, sostenendo un costo pari a circa € 500,00.



Provvedimenti autorizzativi urbanistici ed edilizi

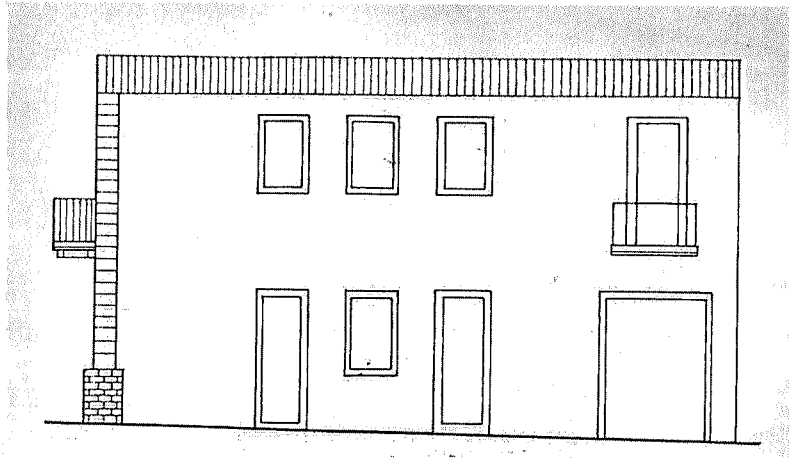
La scrivente, dopo avere inoltrato domanda all'Ufficio Tecnico del Comune di Francofonte (SR) al fine di ottenere copia dei provvedimenti autorizzativi rilasciati per l'immobile in oggetto, per verificare la regolarità urbanistica ed edilizia, ha acquisito la seguente documentazione:

- Certificato di Destinazione Urbanistica dell'area censita in Catasto del Comune di Francofonte (SR) al foglio 57 particella 5588;
- Copia della Licenza per esecuzione dei lavori edili, per modifiche al prospetto, consolidamento, restauro e ristrutturazione interna, pratica n. 755 del 28/10/1971;
- Copia della Licenza per esecuzione dei lavori edili, per modifiche al prospetto della casa, pratica n. 785 del 04/12/1971.

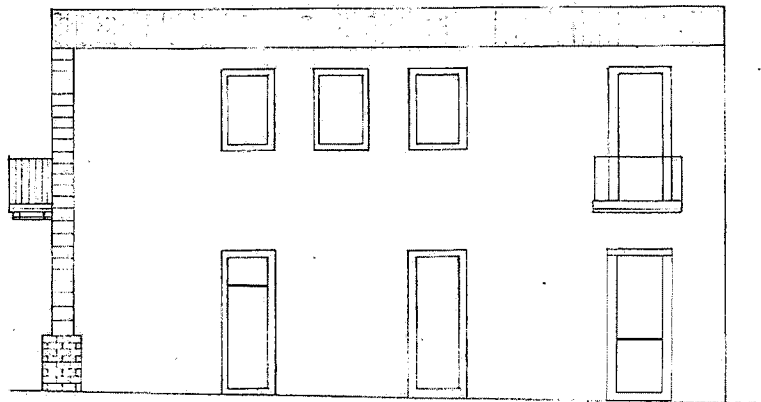
Il Certificato di Abitabilità non risulta depositato presso il citato ufficio; inoltre, lo stato di fatto dell'immobile è difforme dai disegni di progetto della Licenza n. 785/1971: per quanto riguarda la distribuzione interna del piano terra si rimanda a quanto rappresentato a pag. 8 della presente relazione; relativamente al prospetto di via N. Bixio, si precisa che una finestra è stata chiusa e due porte sono state trasformate in finestra, come riportato graficamente di seguito. Per ripristinare la regolarità urbanistica occorre presentare al Comune di Francofonte, un Permesso di Costruire in sanatoria e successivamente la S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità) sostenendo una spesa di circa € 4.000,00, inclusi oneri e tasse. Dopo avere regolarizzato la situazione urbanistica dell'edificio si dovrà procedere alla rettifica catastale sopra indicata.

L'immobile non è dotato di A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica); la sottoscritta non ha potuto redigere l'Attestato perché manca il libretto dell'impianto delle pompe di calore installate.





Prospetto su via N. Bixio – progetto del 04/12/1971



Prospetto su via N. Bixio – stato di fatto

Ispezioni ipotecarie

La sottoscritta ha condotto un'ispezione telematica presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Siracusa – Territorio da cui risulta che, nel ventennio anteriore alla domanda, l'immobile pignorato, è stato oggetto delle formalità pregiudizievoli elencate:

- **Iscrizione ipoteca volontaria nn. 25531/8332 del 14/10/2005**, derivante da concessione a garanzia di mutuo del 12/10/2005, Repertorio n. 30602/14063, Pubblico ufficiale Concetta Messina, a favore di Banca di Roma S.p.A. contro **[REDACTED]** le € 80.000,00 Totale € 160.000,00 durata 25 anni.



Grava su Francofonte foglio n. 58 particella n. 668 sub 3 graffate foglio n. 58 particella n. 669 sub 2, foglio n. 58 particella n. 668 sub 1.

- **Iscrizione ipoteca legale nn. 22034/4623 del 23/09/2008**, derivante da Ipoteca ai sensi dell'art.77 del D.P.R. 602/73 del 02/09/2008 Repertorio 45157/2008, Pubblico ufficiale SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE contro [REDACTED] Capitale € 1.134,92 Totale € 2.269,84.

Grava su Francofonte foglio n. 58 particella n. 668 sub 3.

- **Trascrizione verbale di pignoramento immobili nn. 14341/11419 del 28/07/2022**, Repertorio n. 2012 del 23/05/2022, Pubblico ufficiale Uff. Giud. del Tribunale di Siracusa a favore di Olympia SPV S.r.l. [REDACTED]

Grava su Francofonte foglio n. 57 particella n. 5588 sub 3 e al foglio n. 58 particella n. 669 sub 2.

Valore del bene oggetto del pignoramento

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

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

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

L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per abitazioni di tipo economico siti nel Comune di Francofonte (SR), zona centrale, codice di zona B1, in stato conservativo normale e destinazione residenziale, prevede un range di valori che va da un minimo di €/mq 390,00 a un massimo di €/mq 580,00 per superficie lorda.

L'esperto stimatore ha considerato il valore pari a €/mq 390,00 sulla base delle seguenti variabili:

- posizione all'interno del centro urbano;
- distanza dei servizi pubblici e privati;
- esposizione riferita ai punti cardinali;
- funzionalità e distribuzione degli ambienti che formano l'unità immobiliare;



- tipologia del fabbricato;
- rifiniture e impianti di cui esso è dotato.

Al suddetto valore di mercato si applicano dei coefficienti correttivi sul costo base che tengono conto della vetustà e dello stato di conservazione dell'immobile. I predetti indicatori vengono ricavati dalle tabelle allegate alla L. 392 del 27/07/1978, che si ritengono tuttora valide al fine di valutare il deprezzamento di un bene.

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

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

Considerato che il fabbricato è stato modificato nel 1971, come riporta la Licenza per esecuzione dei lavori edili n. 785/1971, si applica un coefficiente correttivo del 30% al costo base.

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

Applicando i coefficienti, l'importo è pari a €/mq $(390,00 \times 0,80) - 30\% = \text{€/mq } 218,40$.

2) Metodo sintetico comparativo

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

La scrivente ha ritenuto maggiormente attendibile il criterio del valore di mercato rilevato dai contratti di compravendita di immobili simili, stipulati in epoca recente nella zona residenziale circostante, aventi le stesse caratteristiche dell'immobile in oggetto. Nel caso in specie, per l'abitazione è scaturito il valore di mercato pari a €/mq 400,00.

Mediando i valori sopra riportati si ottiene il valore pari a €/mq $(218,40 + 400,00)/2 = \text{€/mq } 309,20$.



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

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

I parametri dimensionali si evincono dal sottostante prospetto:

Superficie utile lorda dell'immobile 100%	mq 100,00
<hr/>	
Superfici scoperte 30%	
<hr/>	
Balconi mq 3,50	mq 1,00

Considerato che la superficie utile lorda ragguagliata dell'abitazione è pari a mq 101,00 si ottiene il seguente valore di stima: €/mq 309,20 x mq 101,00 = € 31.229,20.

Tenuto conto delle spese da sostenere per ripristinare la regolarità catastale e urbanistica, il più probabile valore di mercato dell'immobile sito in Francofonte (SR) via N. Bixio n. 3, censito nel N.C.E.U. del citato Comune al foglio n. 57 particelle n. 5588 sub 3 e n. 6398 sub 2, sottoposto all'attenzione dell'esperto estimatore, è pari a € (31.229,20 – 4.500,00)= € 26.729,20 da diminuire a € 25.000,00, avendo calcolato la riduzione prevista dall'art. 568 c.p.c. per l'assenza della garanzia per vizi.



SEZIONE II

Identificazione e stima del bene sito in Francofonte (SR) via G. Garibaldi n. 4, identificato nel N.C.E.U. di Francofonte al foglio n. 57 particella n. 5588 sub 1

L'immobile ubicato in via Garibaldi n. 4 è un locale posto al piano terra dell'edificio unifamiliare descritto nella sezione precedente, comunicante all'interno attraverso una piccola apertura, priva di infisso.

la proprietà del bene è giunta contestualmente alla proprietà dell'abitazione di via N. Bixio n. 3 per il medesimo Atto di Compravendita.

Per la visualizzazione planimetrica dell'area urbana in cui è ubicato il locale, si rimanda a quanto riportato nella prima sezione.

L'unità immobiliare, con apertura su via G. Garibaldi n. 4, ha elementi e dispositivi tecnici di tipo economico – popolare ed è utilizzata dal proprietario come ripostiglio.

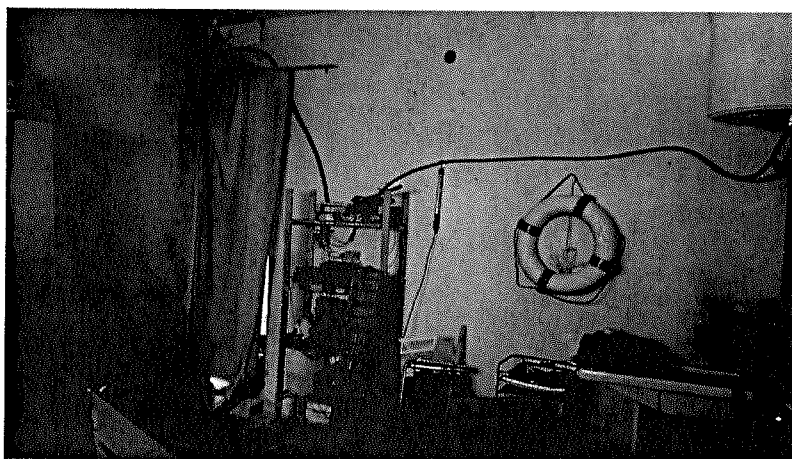
Le coordinate G.P.S. sono: Lat. 37,229850 – Long. 14,882677.

A seguire si riportano le fotografie del bene.



Ingresso del locale di via G. Garibaldi n. 4





Interno del locale

Confini e dati catastali

L'unità immobiliare confina a nord est con la Chiesa di San Cristoforo, particella n. 5590, a sud ovest con via N. Bixio, a sud est con la particella n. 5588 sub 3 dello stesso proprietario, a nord ovest con via G. Garibaldi. All'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Siracusa - Territorio, il bene è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Francofonte al foglio n. 57 particella n. 5588 sub 1, categoria C/1, classe 3, consistenza m² 25, rendita Euro 467,39; indirizzo via G. Garibaldi n. 4 piano T; il

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	5588	1	C/1	3	m ² 25		€ 467,39

I dati specificati nell'Atto di pignoramento non corrispondono con le risultanze catastali in quanto il locale posto al piano terra del fabbricato che comprende anche l'unità immobiliare destinata a residenza, identificata e stimata nella sezione precedente, non è censito come risulta presso l'Agenzia delle Entrate ovvero al Catasto Fabbricati di Francofonte al foglio n. 57 particella n. 5588 sub 1 (ex foglio n. 58 particella n. 668 sub 1).

Inoltre, si rappresenta che la sottoscritta ha inoltrato istanza all'Agenzia delle Entrate – Territorio, per acquisire la planimetria dell'immobile oggetto della presente sezione che si è conclusa con esito negativo in quanto si tratta di planimetria catastale che non risulta associata alla giusta unità immobiliare che rappresenta o risulta associata a un subalterno sbagliato. Pertanto, l'esperto ha depositato un'istanza on line all'Agenzia delle Entrate – Territorio per richiedere la ricerca in archivio della citata planimetria e, in caso di esito positivo, la rasterizzazione di essa; in caso di esito negativo si dovrà procedere alla stesura di nuova planimetria catastale sostenendo un costo di circa € 1.000,00. La ricerca non è ancora conclusa e sarà cura della scrivente depositare l'esito non appena ne sarà informata.

Provvedimenti autorizzativi urbanistici ed edilizi

Il Certificato di Destinazione Urbanistica e i titoli abilitativi relativi al locale di via G. Garibaldi n. 4 sono stati già stati indicati nella Sezione I, precisamente:

- Certificato di Destinazione Urbanistica dell'area censita in Catasto del Comune di Francofonte (SR) al foglio 57 particella 5588;
- Copia della Licenza per esecuzione dei lavori edili, per modifiche al prospetto, consolidamento, restauro e ristrutturazione interna, pratica n. 755 del 28/10/1971;



- Copia della Licenza per esecuzione dei lavori edili, per modifiche al prospetto della casa, pratica n. 785 del 04/12/1971.

Il locale commerciale risulta conforme al progetto approvato con Licenza per esecuzione dei lavori edili n. 755/1971.

Per rendere l'immobile vendibile, come unità autonoma dall'edificio residenziale, a cui è annesso, occorre chiudere il passaggio esistente sostenendo un costo pari a circa € 500,00.

Il Certificato di Abitabilità non risulta depositato presso l'Ufficio Tecnico di Francofonte; occorre presentare la S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità) sostenendo una spesa di circa € 500,00.

Il locale con destinazione commerciale non è dotato di A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica); pertanto, l'esperto ha redatto l'Attestato e la prestazione energetica risulta essere di Classe G.

Ispezioni ipotecarie

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

- **Iscrizione ipoteca volontaria nn. 25531/8332 del 14/10/2005**, derivante da concessione a garanzia di mutuo del 12/10/2005, Repertorio n. 30602/14063, Pubblico ufficiale Concetta Messina, a favore di Banca di Roma S.p.A. contro XXXXXXXXXX Capitale € 80.000,00 Totale € 160.000,00 durata 25 anni.

Non risultano altre formalità pregiudizievoli.

Valore del locale con destinazione commerciale

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

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

Secondo l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per locali siti nel Comune di Francofonte (SR), zona centrale, codice di zona B1, in stato conservativo normale e destinazione commerciale, negozio, si prevede un range di valori che va da un minimo di €/mq 870,00 a un massimo di €/mq 1.250,00 per superficie lorda.



L'esperto stimatore ha considerato il valore pari a €/mq 870,00 per le caratteristiche materico-costruttive e funzionali dell'immobile, per la sua esposizione e prestazione energetica, per le rifiniture e impianti di cui esso è dotato e per la sua posizione all'interno della città.

2) Metodo sintetico comparativo

Con il criterio sintetico comparativo, per il locale con destinazione commerciale, è scaturito il valore di mercato pari a €/mq 800,00.

Mediando i valori sopra riportati si ottiene €/mq $(870,00 + 800,00)/2 =$ €/mq 835,00.

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

I parametri dimensionali si evincono dal sottostante prospetto:

Superficie utile lorda del locale 100%	mq 25,00
--	----------

Considerato che la superficie utile lorda ragguagliata del locale è pari a mq 25,00 si ottiene il seguente valore di stima: €/mq 835,00 x mq 25,00 = € 20.875,00, da ridurre di € 500,00 per il costo necessario a separare l'unità immobiliare con destinazione commerciale dall'abitazione. Il valore di stima ottenuto, pari a € 20.375,00, è da arrotondare a € 20.000,00 avendo calcolato la riduzione prevista dall'art. 568 c.p.c. per l'assenza della garanzia per vizi.

Tale valore di stima sarà da ridurre ulteriormente nel caso in cui servirà redigere la planimetria catastale mancante, per un costo pari a circa € 1.000,00.

CONCLUSIONI

Per quanto sopra descritto e riferito, relativamente all'immobile con destinazione residenziale, sito in Francofonte (SR) via N. Bixio n. 3, censito al Catasto Fabbricati del citato Comune al foglio di mappa n. 57 particella n. 5588 sub 3 e particella n. 6398 sub 2, la scrivente dichiara che:

- Il valore è pari a € 25.000,00 (euro venticinquemila/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; si precisa che la particella n. 669 sub 2 del foglio n. 58 è stata soppressa ed è stata generata la particella graffata n. 6398 sub 2 del foglio n. 57, e che l'ingresso all'unità immobiliare avviene solo dal numero civico 3 di via N. Bixio;
- Lo stato di fatto dell'immobile è difforme rispetto a quanto si rileva nella planimetria catastale per cui occorre comunicare al Catasto le variazioni avvenute tramite procedura DOCFA, sostenendo un costo pari a circa € 500,00;
- Il Certificato di Abitabilità non risulta depositato presso l'ufficio Tecnico di Francofonte; inoltre, lo stato di fatto dell'immobile è difforme dai disegni di progetto della Licenza n. 785/1971; per ripristinare la regolarità urbanistica occorre presentare, al Comune di Francofonte, un Permesso di Costruire in sanatoria e successivamente la S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità) sostenendo una spesa di circa € 4.000,00, inclusi oneri e tasse; dopo avere regolarizzato la situazione urbanistica dell'edificio si dovrà procedere alla rettifica catastale sopra indicata;
- Le formalità pregiudizievoli sono: Iscrizione ipoteca volontaria nn. 25531/8332 del 14/10/2005, derivante da concessione a garanzia di mutuo del 12/10/2005, Repertorio n. 30602/14063; Iscrizione ipoteca legale nn. 22034/4623 del 23/09/2008, derivante da Ipoteca ai sensi dell'art.77 del D.P.R. 602/73 del 02/09/2008 Repertorio 45157/2008; Trascrizione verbale di pignoramento immobili nn. 14341/11419 del 28/07/2022, Repertorio n. 2012 del 23/05/2022.
- L'immobile non è dotato di A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica); la sottoscritta non ha potuto redigere l'Attestato perché manca il libretto dell'impianto delle pompe di calore installate;

relativamente all'immobile con destinazione commerciale, sito in Francofonte (SR) via G. Garibaldi n. 3, censito al Catasto Fabbricati del citato Comune al foglio di mappa n. 57 particella n. 5588 sub 1, la scrivente dichiara che:

- Il valore è pari a € 20.000,00 (euro ventimila/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 non corrispondono con le risultanze catastali in quanto il locale, posto al piano terra del fabbricato che comprende anche l'unità immobiliare destinata a residenza, identificata e stimata nella Sezione I, non è censito come risulta presso l'Agenzia delle Entrate ovvero al Catasto Fabbricati di Francofonte al foglio n. 57 particella n. 5588 sub 1 (ex foglio n. 58 particella n. 668 sub 1);
- La planimetria catastale dell'immobile non risulta associata alla giusta unità immobiliare che rappresenta o risulta associata a un subalterno sbagliato; pertanto, l'esperto ha depositato un'istanza on line all'Agenzia delle Entrate – Territorio per richiedere la ricerca in archivio della citata planimetria e, in caso di esito positivo, la rasterizzazione di essa; in caso di esito negativo si dovrà procedere alla stesura di nuova planimetria catastale sostenendo un costo di circa € 1.000,00; la ricerca non è ancora conclusa e sarà cura della scrivente depositare l'esito non appena ne sarà informata;
- Lo stato di fatto dell'immobile è conforme al progetto approvato con Licenza per esecuzione dei lavori edili n. 755/1971;
- Per rendere il locale vendibile, come unità autonoma dall'edificio residenziale, a cui è annesso, occorre chiudere il passaggio esistente sostenendo un costo pari a circa € 500,00;
- Il Certificato di Abitabilità non risulta depositato presso l'Ufficio Tecnico di Francofonte; occorre presentare la S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità) sostenendo una spesa di circa € 500,00;
- La formalità pregiudizievole è: Iscrizione ipoteca volontaria nn. 25531/8332 del 14/10/2005, derivante da concessione a garanzia di mutuo del 12/10/2005, Repertorio n. 30602/14063;
- La prestazione energetica risulta essere di Classe G.

L'esperto stimatore, con la presente relazione che si compone di n. 25 pagine e degli allegati indicati in calce, ritiene di avere assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Concita Cultrera per qualsiasi chiarimento e/o supplemento di indagine.



Carlentini, 25 febbraio 2023

Con osservanza
arch. Patrizia Carnazzo

Firmato digitalmente da
patrizia carnazzo
CN = carnazzo patrizia

ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI

1. Relazione di stima con inserimento della dicitura *omissis*;
2. Comunicazione di inizio delle operazioni peritali alla parte creditrice del 16/11/2022;
3. Comunicazione di inizio delle operazioni peritali alla parte debitrice del 16/11/2022;
4. Verbale del sopralluogo del 02/12/2022;
5. Visura catastale foglio n. 57 particelle n. 5588 sub 3 e n. 6398 sub 2;
6. Visura catastale foglio n. 57 particella n. 5588 sub 1;
7. Estratto di mappa del foglio n. 57 particella n. 5588;
8. Planimetria catastale dell'immobile situato nel Comune di Francofonte via N. Bixio n. 3 foglio n. 57 particelle n. 5588 sub 3 e n. 6398 sub 2;
9. Certificato di Destinazione Urbanistica dell'immobile distinto al foglio n. 57 particella n. 5588;
10. Copia della Licenza per esecuzione dei lavori edili, pratica n. 755 del 28/10/1971;
11. Copia della Licenza per esecuzione dei lavori edili, pratica n. 785 del 04/12/1971;
12. Copia dell'Atto di Compravendita del 12/10/2005;
13. Attestato di Prestazione Energetica;
14. Attestazione di invio della relazione di stima immobiliare alle parti.

