



**TRIBUNALE DI SIRACUSA**

II Sezione Civile

*Esecuzioni immobiliari*



**Giudice Dott.ssa Concita Cultrera**



**Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es. n. 117/2024**

promossa da FIRE S.p.A. creditrice



debitore

Udienza per la determinazione delle modalità della vendita il 04/03/2025



**RELAZIONE DI STIMA**

**Esperto stimatore arch. Patrizia Carnazzo**



via roma n.1 96015 carlentini (sr) - tel.095 991973 - mobile 338 5413567

[carnazzopatrizia@gmail.com](mailto:carnazzopatrizia@gmail.com) - pec [patrizia1@archiworldpec.it](mailto:patrizia1@archiworldpec.it)



INDICE

DETTAGLIO PARTI

pag 3

PREMESSA

pag 4

RISPOSTA AL QUESITO DEL 02/06/2024

pag 4

*Identificazione e stima degli immobili siti in Francofonte (SR)  
contrada Sant'Antonio sn - N.C.E.U. foglio n. 26 particella n. 1584  
sub 13 e sub 4*

pag 5

*Confini e dati catastali*

pag 15

*Provvedimenti autorizzativi urbanistici ed edilizi*

pag 16

*Isppezioni ipotecarie*

pag 17

*Valore del bene oggetto del pignoramento*

pag 17

CONCLUSIONI

pag 20

ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI

pag 21



## DETTAGLIO PARTI

### Debitore

contrada Sant'Antonio sn - 96015 FRANCOFONTE (SR)

### Creditrice

FIRE S.p.A., C.F. e P.IVA 01787570835

via Bonsignore n. 1 - 98124 MESSINA

rappresentata e difesa dall'avv. Alessandro Barbaro e dall'avv. Andrea Aloï

via Orso Corbino n. 7 - 98124 MESSINA

pec: [alessandrobarbaro@puntopec.it](mailto:alessandrobarbaro@puntopec.it)

pec: [avv.andrea.aloi@pec.it](mailto:avv.andrea.aloi@pec.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](mailto:carnazzopatrizia@gmail.com), pec [patrizia1@archiworldpec.it](mailto:patrizia1@archiworldpec.it), nominata esperto stimatore nella causa di cui al Ruolo Generale n. 117/2024 promossa da FIRE S.p.A., con sede legale in Messina via Bonsignore n. 1, C.F. e P.IVA 01787570835, creditrice, rappresentata e difesa dall'avv. Alessandro Barbaro e dall'avv. Andrea Aloi, contro il sig.

sn, debitore, al termine degli adempimenti peritali, rassegna la presente relazione.

## RISPOSTA AL QUESITO DEL 02/06/2024

Con ordinanza emessa dal Giudice dell'Esecuzioni dott.ssa Concita Cultrera il 2 giugno 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 10 giugno 2024.

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, d'accordo con il custode avv. Girolamo Venturella, ha stabilito l'inizio delle operazioni peritali per giorno 24 luglio 2024 alle ore 16.30, con sopralluogo presso gli immobili pignorati, siti in Francofonte (SR) via Sant'Antonio sn, censiti nel N.C.E.U. del citato Comune al foglio n. 26 particella n. 1584 sub 13 e sub 4. Il sopralluogo si è svolto regolarmente alla presenza della sottoscritta, dell'avv. Venturella, dell'arch. Salvatore Pappalardo, ausiliario dell'esperto, della sig.ra S: compagna del si

1. Dopo avere dato lettura del quesito, si è proceduto alla ricognizione dell'appartamento e del garage per verificarne lo stato di fatto e di conservazione, la presenza o meno di elementi e dispositivi tecnici di pregio e per effettuare il rilievo fotografico. Il verbale congiunto del sopralluogo è stato redatto dal custode del bene.

L'esperto ritiene di formare un unico lotto di vendita costituito dall'appartamento e dal garage, per le dimensioni e le caratteristiche ambientali dei beni che, se fossero frazionati, vedrebbero sacrificato il proprio valore immobiliare.

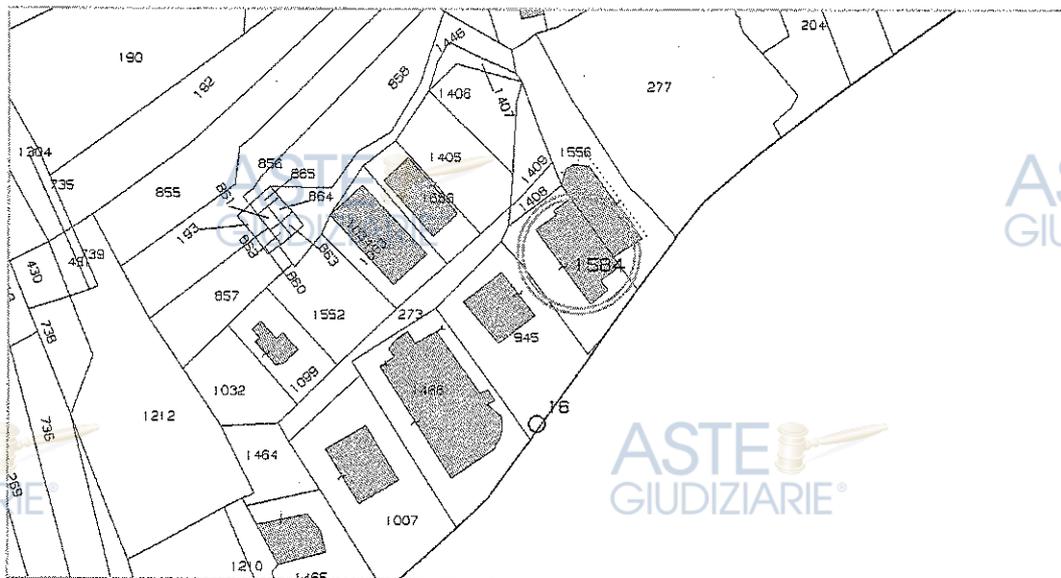
**Identificazione e stima degli immobili siti in Francofonte (SR) via Sant'Antonio -  
N.C.E.U. foglio n. 26 particella n. 1584 sub 13 e sub 4**

Il pignoramento riguarda un appartamento e un garage siti in un edificio plurifamiliare, con tre piani fuori terra e ingresso su via Sant'Antonio sn. L'immobile, in cui sono i beni pignorati, si trova in un'area indicata nel Piano Regolatore Generale del Comune di Francofonte (SR) come zona "B2" Abitato di recente edificazione e di completamento; in tale zona l'attività edilizia è soggetta alle prescrizioni dell'art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione; l'area non è soggetta a vincoli.

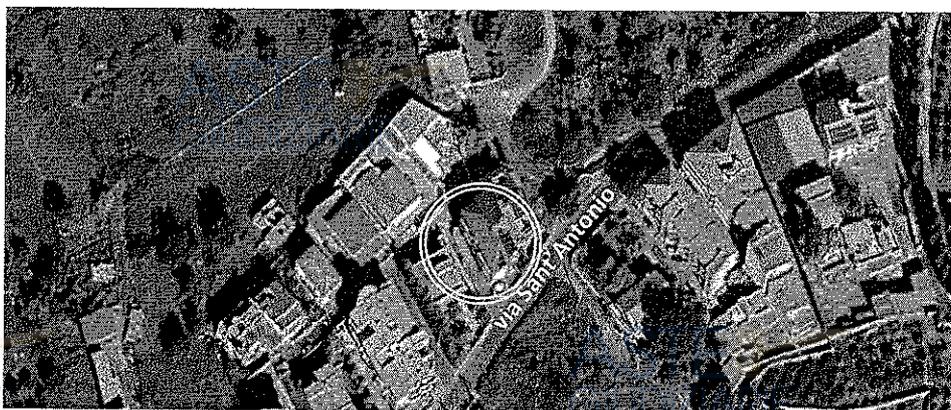
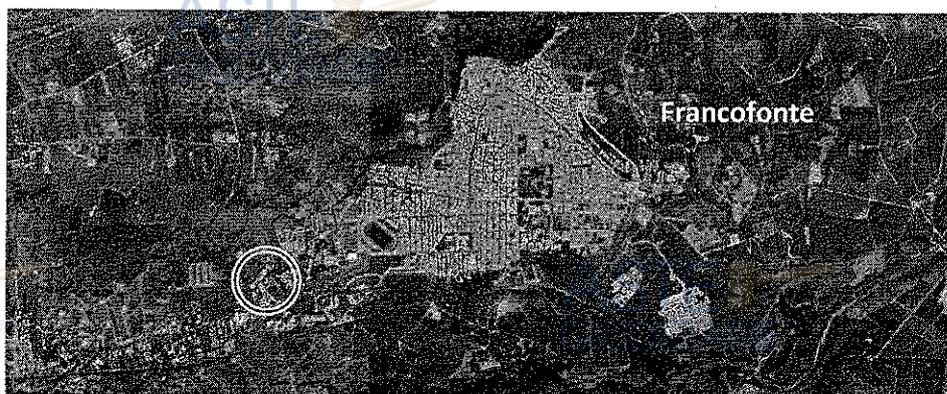
, la proprietà del bene è pervenuta per Atto di Compravendita del 26/06/2013, Repertorio n. 9854, Raccolta n. 4460, Notaio dott.ssa Grazia Manuela Banna di Carlentini, registrato a Lentini il 27/06/2013 al n. 1051, trascritto a Siracusa il 27/06/2013 ai nn. 9899/7678

L'edificio, in cui sono i beni pignorati, è stato edificato in conformità al Permesso di Costruire n. 40 rilasciato dal Comune di Francofonte l'8 luglio 2004 e successiva Variante n. 40 del giorno 11 maggio 2006, come riportato nel sopra scritto Atto di Compravendita.

Per l'immediata visualizzazione planimetrica del luogo, è stato di seguito riprodotto lo stralcio del foglio di mappa catastale n. 26, rilasciato dall'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Siracusa Ufficio Provinciale – Territorio – che, correlato a due aerofotogrammetrie, rende possibile la percezione della posizione dei beni all'interno della città: in particolare l'area, in cui sono gli immobili pignorati, è stata indicata con doppio cerchio giallo.



Stralcio del foglio di mappa catastale n. 26



Inquadramento territoriale dell'area in cui si trovano i beni pignorati  
Immagini tratte da Google earth

via roma n.1 96013 carlentini (sr) - tel.095 991973 - mobile 338 5413367  
carnazzopatrizia@gmail.com - pec patrizia.i@archiworldpec.it

L'accesso all'appartamento e al garage avviene dallo spazio condominiale che si apre, con un passaggio carrabile e uno pedonale, su via Sant'Antonio; l'area condominiale è chiusa da una recinzione con muretto e pannelli modulari metallici.

Il sistema tecnologico dell'appartamento è il seguente:

- chiusura esterna verticale: muratura intonacata; infissi con telai in pvc e vetrocamera, dispositivo di oscuramento con persiane;
- 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;
- partizione esterna orizzontale: balconi;
- finiture orizzontali: pavimentazione con mattonelle di ceramica.

Il sistema ambientale è composto da un locale con funzione di living, corridoio, due camere, due bagni; tutti i locali sono bene illuminati e aerati in modo naturale.

Sono presenti i principali impianti tecnologici: idrico, elettrico, fognario e n. 2 pompe di calore.

Gli elementi e i dispositivi tecnici presenti nell'abitazione sono di tipo economico, in buono stato di conservazione.

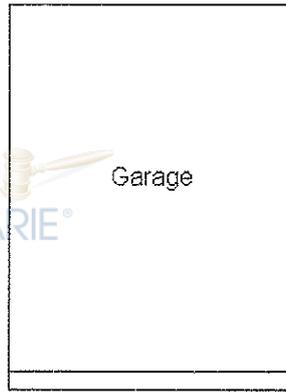
Il sistema tecnologico del garage, privo di infisso di chiusura, è il seguente:

- chiusura esterna verticale: muratura intonacata;
- chiusura superiore orizzontale: solaio latero-cementizio, rifinito con intonaco.

I beni pignorati sono occupati dalla compagna e dal figlio del sig. Bontempo Scavo Rosario.

Le coordinate G.P.S. sono: Lat. 37, 222610 – Long. 15, 868299.

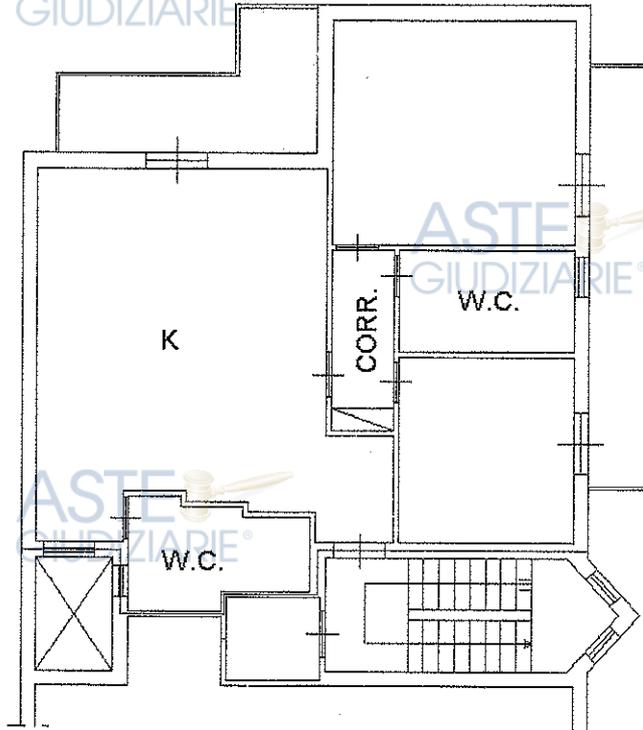
A seguire si riportano le planimetrie catastali e le fotografie dell'appartamento e del garage che rappresentano lo stato di fatto dei beni.



Garage



Planimetria catastale del garage



Planimetria catastale dell'appartamento



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



Firmato Da: CARNAZZO PATRIZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4341c32aeea66a91ad3b3de15bb2c4da



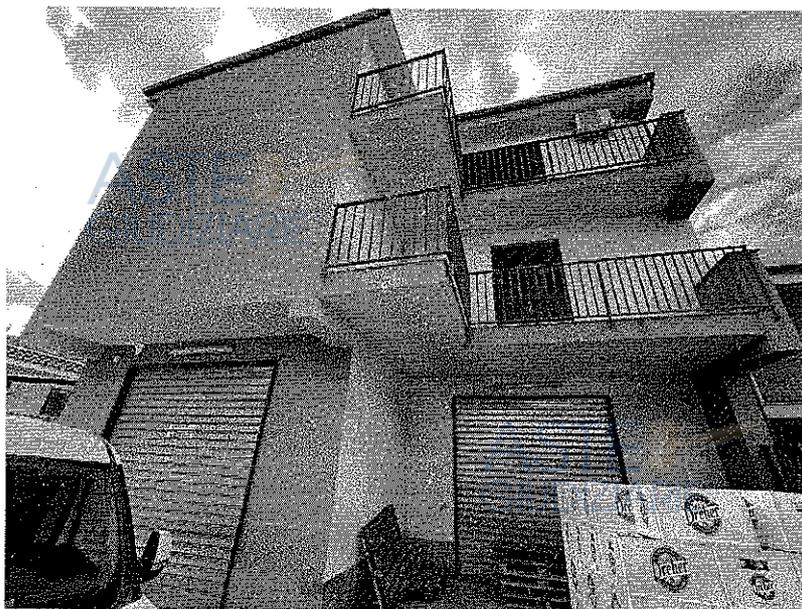


Prospetto sud est dell'edificio e ingresso allo spazio condominiale, con indicazione dell'appartamento pignorato al piano secondo - Immagine tratta da Google maps.



Prospetti sud est e nord ovest con indicazione dell'appartamento pignorato

via roma n.1 96013 cardentini (nr) - tel.095 991975 - mobile 338 5413567  
carnazzopatrizia@gmail.com - pec patrizia1@archiworldpec.it



Prospetto sud est



Spazio condominiale

via roma n.1 96013 cardentini (nr) - tel.095 991975 - mobile 338 5413567

cornazzopatrizia@gmail.com - pec patrizia.l@archiworldpec.it





Ingresso all'edificio condominiale



Prospetto nord ovest con indicazione dell'ingresso alla corsia dei garage

via roma n.1 96013 carlentini (sr) - tel.095 991973 - mobile 338 5413567

carnazzopatrizia@gmail.com - pec patrizia.l@archiworldpec.it





Living



Camera



via roma n. 1 06013 carientini (vr) - tel.095 991973 - mobile 338 5413567

carnazzopatrizia@gmail.com - pec patrizia1@archiworldpec.it





Camera



Bagno - Lavanderia



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

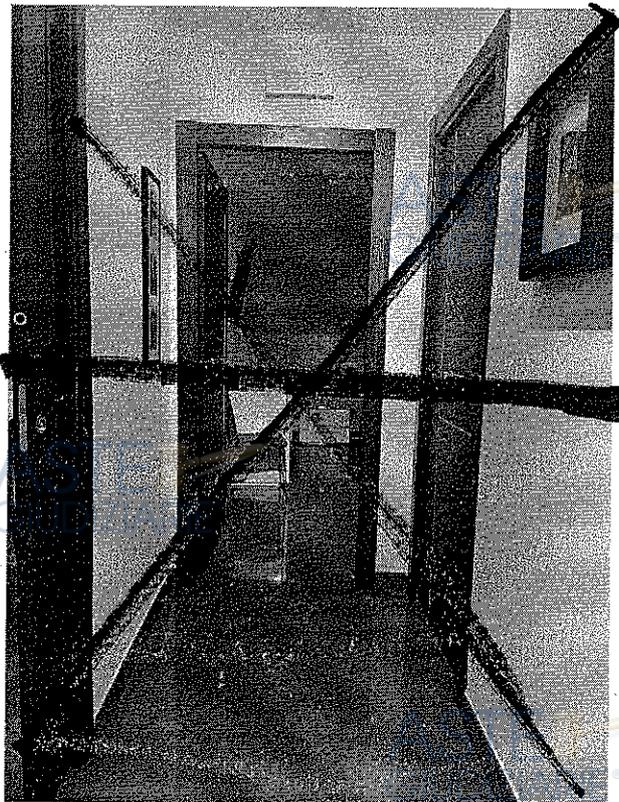


Firmato Da: CARNAZZO PATRIZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4341c32aeea66a91ad3b3de155b2c4da





Bagno



Corridoio

via roma n.1 96013 carlentini (sr) - tel.095 991973 - mobile 338 5415567  
carnazzopatrizia@gmail.com - pec patrizia1@archiworldpec.it





Garage

### **Confini e dati catastali**

L'appartamento confina a nord est e a nord ovest con la proprietà di altra ditta, a sud est con via Sant'Antonio e a sud ovest con lo spazio condominiale. Il garage confina a nord est, nord ovest e sud est con le proprietà di altre ditte e a sud ovest con la corsia condominiale dei garage. All'Agenzia Entrate, Direzione Provinciale di Siracusa - Territorio, i beni sono censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Francofonte (SR) al foglio n. 26 particella n. 1584.

- sub 13, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale m<sup>2</sup> 111, totale escluso aree scoperte m<sup>2</sup> 105, rendita Euro 395,09; indirizzo contrada Sant'Antonio sn, Piano 2; il predetto bene è intestato al sig.

(proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni);

- sub 4, categoria C/6, classe 2, consistenza m<sup>2</sup> 28, superficie catastale totale m<sup>2</sup> 30, rendita Euro 91,10; indirizzo contrada Sant'Antonio sn, Piano S1; il predetto bene è intestato al sig.

(proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni).

Nella seguente tabella si riportano le caratteristiche catastali del bene:



Catasto Fabbricati

Dati Identificativi			Dati di Classamento				
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
26	1584	13	A/3	3	4,5 vani	Totale: m <sup>2</sup> 111 Totale escluso aree scoperte: m <sup>2</sup> 105	€ 395,09
		4	C/6	2	m <sup>2</sup> 28	Totale: m <sup>2</sup> 30	€ 91,10

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 gli immobili pignorati, al fine di verificare la regolarità urbanistica ed edilizia, ha acquisito i seguenti documenti:

- Copia del Permesso di Costruire, Pratica edilizia n. 40 del 08/07/2004 con disegni di progetto allegati;
- Certificato di Destinazione Urbanistica dell'area censita in Catasto del Comune di Francofonte (SR) al foglio n. 26 particella n. 1584.

Relativamente al Permesso di Costruire n. 40 dell'11 maggio 2006, oggetto di variante, indicato nel titolo di proprietà, anche se non fornito dall'Ufficio Tecnico in quanto non è stato trovato negli archivi comunali, a seguito della richiesta della scrivente, è stato accertato che il titolo abilitativo citato è presente nell'elenco dei Permessi di Costruire anno 2006 del Comune di Francofonte e risulta rilasciato con esito favorevole; pertanto, l'esperto dichiara che i beni pignorati sono regolari dal punto di vista urbanistico ed edilizio.

Inoltre, presso l'Ufficio Tecnico non risultano presenti atti attestanti l'abitabilità degli immobili oggetto di stima; è possibile presentare la Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.), sostenendo una spesa di circa € 1.000,00, comprensiva di tasse e spese tecniche.

L'appartamento non è dotato 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**

La Certificazione notarile sostitutiva del Certificato ipocatastale attesta che, nel ventennio anteriore alla domanda, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- Pignoramento del 21 marzo 2024 Rep. 1417 Ufficiale Giudiziario di Siracusa, trascritto in data 12 aprile 2024 ai nn. 7073/5620 a favore di POP NPLs 2020 S.r.l. con sede in Roma C.F. 14859551005 credito di euro 118.624,82, altri interessi e spese a carico di [SR] [REDACTED]

- Ipoteca volontaria iscritta in data 27 giugno 2013 ai nn. 9900/1039 in forza di atto di concessione a garanzia di un mutuo fondiario del 26 giugno 2013 rep. 9855/4461 notaio Grazia Manuela Banna di Carlentini a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa con sede in Ragusa C.F. 00026870881, domicilio ipotecario eletto: Ragusa viale Europa 65, per la complessiva somma di euro 180.000,00 di cui capitale euro 120.000,00 tasso di interesse annuo 3,552% durata anni 20 a carico di E

per la quota intera della proprietà.

### **Valore del bene oggetto del pignoramento**

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

#### **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 periferica, codice di zona D1, in stato conservativo normale e destinazione residenziale, prevede un range di valori che va da un minimo di €/mq 380,00 a un massimo di €/mq 560,00 per superficie lorda, e per box prevede un range di valori che va da un minimo di €/mq 290,00 a un massimo di €/mq 430,00 per superficie lorda.

L'esperto stimatore ha considerato il valore OMI di €/mq 560,00, per l'appartamento, 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;
- rifiniture e impianti presenti;
- caratteristiche tipologiche e strutturali del fabbricato in cui sono i beni pignorati.

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.

Per l'immobile oggetto di stima, edificato nel 2006, si considera il coefficiente correttivo del 12% al costo base. 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 è pari a €/mq  $(560,00 \times 1) - 12\% = \text{€/mq } 492,80$ .

Per il garage, privo di chiusura, la scrivente ha considerato il valore medio di €/mq 360,00.

## 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 nel Comune di Francofonte, aventi le stesse caratteristiche dell'immobile in oggetto. Nel caso in specie, per l'appartamento descritto e per il garage è scaturito il valore di mercato pari a €/mq 500,00.

Mediando i valori sopra riportati si ottiene:

€/mq  $(492,80 + 500,00)/2 =$  €/mq 496,40, per l'appartamento,

€/mq  $(360,00 + 500,00)/2 =$  €/mq 430,00, per il 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'abitazione, il 30% dei balconi e il 60% del garage.

I parametri dimensionali si evincono dal sottostante prospetto:

Superficie utile lorda dell'immobile 100%	mq 105,00
Balconi 30% di mq 20	mq 6,00
Garage 60% di mq 30	mq 18,00

Considerato le superfici ragguagliate dell'appartamento pari a mq  $(105,00 + 6,00) =$  mq 111,00 e del garage pari a mq 18,00 sono stati ottenuti i seguenti valori:

€/mq  $496,40 \times$  mq 111,00 = € 55.100,40;

€/mq  $430,00 \times$  mq 18,00 = 7.740,00.

Il più probabile valore di mercato dei beni sottoposti all'attenzione dell'esperto estimatore è complessivamente pari a € 62.840,40 da diminuire

a € 55.000,00, avendo calcolato la spesa da sostenere per la Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) e la riduzione prevista dall'art. 568 c.p.c. per l'assenza della garanzia per vizi.

#### CONCLUSIONI

Per quanto sopra descritto e riferito, relativamente all'immobile sito in Francofonte (SR) via Sant'Antonio sn, censito al Catasto Fabbricati del citato Comune al foglio di mappa n. 26, particella n. 1584 sub 13 e sub 4, la scrivente dichiara che:

- Il valore è pari a € 55.000,00 (euro cinquantacinquemila/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;
- I beni pignorati sono regolari dal punto di vista urbanistico ed edilizio;
- I beni pignorati non sono dotati di Certificato di Agibilità; pertanto, sarà necessario presentare una Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.), sostenendo una spesa di circa € 1.000,00;
- L'appartamento non è dotato 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.

L'esperto stimatore, con la presente relazione che si compone di n. 20 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, 06/12/2024

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 02/07/2024;
3. Comunicazione di inizio delle operazioni peritali alla parte debitrice del 02/07/2024;
4. Verbale del sopralluogo del 24/07/2024;
5. Documentazione catastale degli immobili siti in Francofonte (SR) via Sant'Antonio sn - NCEU foglio n. 26 particella n. 1584 sub 13 e sub 4;
6. Certificato di Destinazione Urbanistica;
7. Copia del Permesso di Costruire, Pratica Edilizia n. 40 del 08/07/2004 con disegni di progetto allegati;
8. Copia dell'Atto di Compravendita del 26/06/2013;
9. Attestazione di invio della relazione di stima immobiliare alle parti.

