

architetto patrizia carnazzo
phd tecnologia dell'architettura

ASTE GIUDIZIARIE.it
TRIBUNALE DI SIRACUSA

II Sezione Civile
Esecuzioni immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Procedura esecutiva immobiliare R.G. Es. 28/2017

promossa da

contro

Creditrice

[REDACTED]
via Vittorio Alfieri n. 1
31015 Conegliano (TV)
c/o Avv. Raffaella Greco
via San Vigilio, 1/5
20142 Milano
tel 02/91770450 - fax 02/76261609
avvraffaellagreco@pec.giuffre.it

Debitori

Esperto stimatore

Arch. Patrizia Carnazzo
via Roma, 1
96013 Carlentini (SR)
tel. 095 991973 - cell. 338 5413567
patrizia1@archiworldpec.it

Giudice

Dott.ssa Concita Cultrera

ASTE GIUDIZIARIE.it
via roma n. 1 96013 carlentini (sr) - tel. 095 991973 mobile 338 5413567
email patriziacarnazzo@tiscali.it - pec patrizia1@archiworldpec.it

Firmato Da: CARNAZZO PATRIZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37f45fa2befb8e1c5417f8cc631ca06b



INDICE

Premessa	pag 3
Risposta al quesito di cui al provvedimento del G.E. del 03/06/2017	pag 3
Identificazione e stima dell'immobile sito in Francofonte (SR) via Francesco Nullo nn. 15, 17, 19, 21 censito al N.C.E.U. di Francofonte al foglio n. 57 particella n. 6138 sub 5 graffata ai sub.ni 7 e 8	pag 3
Conclusioni	pag 12
Elenco documenti allegati	pag 13



La sottoscritta arch. Patrizia Carnazzo, nata a Milano il 24/10/1966, C.F. CRNPRZ66R64F205B, libero professionista, iscritta all'albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Siracusa, n. 631, con studio tecnico in Carlentini (SR), via Roma n.1, mobile 3385413567, email: patriziacarnazzo@tiscali.it, pec: patrizia1@archiworldpec.it, nominata esperto stimatore nella causa di cui al Ruolo Generale 28/2017, promossa da [REDACTED] C.F. e P. IVA n.

[REDACTED] creditrice, contro i [REDACTED]

adempimenti peritali, ritiene di potere rassegnare la presente relazione.

PREMESSA

Con ordinanza emessa dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzioni Dott.ssa Concita Cultrera il 3 giugno 2017 la scrivente era nominata esperto stimatore e invitata a prestare giuramento in cancelleria mediante sottoscrizione del verbale di accettazione dell'incarico; accettato l'incarico il giorno 6 giugno 2017, la scrivente prendeva conoscenza del mandato.

Secondo le modalità stabilite dal Giudice e dopo avere controllato la completezza della documentazione ipotecaria e catastale relativa ai beni oggetto di stima, la scrivente stabiliva l'inizio delle operazioni peritali per giorno 14 settembre 2017 alle ore 16.00, fissando un sopralluogo presso l'immobile sito in Francofonte (SR) via Francesco Nullo nn. 15, 17, 19, 21.

Al sopralluogo erano presenti l'esperto stimatore, l'arch. Salvatore Pappalardo, ausiliario dell'esperto stimatore, e [REDACTED]

[REDACTED] Dopo avere dato lettura del quesito, si procedeva alla ricognizione del luogo effettuando un rilievo geometrico - dimensionale del bene e il rilievo fotografico, quest'ultimo allegato alla relazione di consulenza tecnica.

RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PROVVEDIMENTO DEL G.E. DEL 03/06/2017

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

Identificazione del bene oggetto del pignoramento

L'edificio è ubicato all'interno del centro storico di Francofonte (SR) in via Francesco Nullo nn. 15, 17, 19, 21. La zona dove sorge il manufatto in argomento si

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

trova in un'area centrale, altamente residenziale e ben dotata di servizi, indicata nel Piano Regolatore Generale del Comune di Francofonte (SR) come zona "A1" – Centro storico che include «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» (NTA, art. 12).

[REDACTED] coniugati in regime di comunione dei beni, l'edificio è così pervenuto:

per acquisto della particella n. 596 sub 2 foglio n. 58 fattone con atto del 22/02/1996, n. 6235 di repertorio dottore Sebastiano La Ciura, notaio in Lentini, trascritto a Siracusa il 07/03/1996 ai nn. 3614/2894 da potere di [REDACTED]

per acquisto delle particelle n. 592 sub 3 e n. 594 sub.ni 1 e 2 foglio n. 58 fattone con atto del 30/05/2006, n. 2939/516 di repertorio dottoressa Giuseppina Laurino, notaio in Francofonte, trascritto a Siracusa il 06/06/2006 ai nn. 15809/8245 da potere di [REDACTED]

All'Agenzia Entrate, Direzione Provinciale di Siracusa - Territorio, l'immobile è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Francofonte (SR) al foglio n. 57, particella n. 6138, sub 5 graffata ai sub.ni 7 e 8.

Per l'immediata visualizzazione planimetrica del luogo, all'interno del centro abitato di Francofonte (SR), è stato riprodotto di seguito lo stralcio del foglio di mappa catastale n. 57, con evidenziata in giallo la particella n. 6138, oggetto di stima.





Il soprascritto manufatto, di forma regolare, è costituito da due unità edilizie: la più antica ha una struttura in muratura portante e copertura piana a terrazza; la più recente, con quattro piani fuori terra, a cui si accede dall'ingresso principale al numero civico 21, ha una struttura in cemento armato e copertura piana a terrazzo. Le due unità edilizie sono comunicanti e costituiscono un unico immobile che confina a sud con via Francesco Nullo, a nord con le particelle nn. 6137, 6139, 5624, ad est con la particella n. 5605, ad ovest con la particella n. 6193.

Il piano terra ospita l'ingresso e due locali destinati a ripostiglio; nel piano primo sono la cucina e un bagno; nel piano secondo sono due camere; il piano terzo ospita una camera, un bagno e la terrazza dell'unità edilizia più antica; al piano quarto sono un ripostiglio e la terrazza. I piani sono collegati da una scala interna con struttura in cemento armato.



I locali, tranne i bagni, ricevono luce e aria da finestre e porta finestre esposte a sud su via Francesco Nullo, com'è possibile vedere dalle planimetrie catastali e dal rilievo fotografico allegati.

L'edificio è costituito dai seguenti elementi tecnici:

- struttura: in parte in muratura di conci squadrati di pietra calcarea e in parte in cemento armato;
- chiusura esterna verticale: muratura in conci di pietra calcarea rifinita con intonaco civile;
- chiusura esterna verticale: al piano terra, per l'ingresso dell'abitazione, portoncino metallico con sopraluce e, per gli accessi secondari, porte in legno e vetro con dispositivo di oscuramento interno tipo scuri; ai piani superiori infissi in alluminio anodizzato di tipo monoblocco con tamponamenti trasparenti in vetro, con dispositivo di oscuramento tipo serrande e, per gli accessi alle terrazze, portoncini metallici;
- chiusura superiore orizzontale: copertura piana latero-cementizia; copertura a terrazza praticabile rifinita con pavimentazione in ceramica;
- partizione interna verticale: muratura in foglio ad una testa rifinita con intonaco e, nei bagni e parzialmente in cucina, con piastrelle di ceramica;
- partizione interna verticale: porte in legno tamburato con tamponamento opaco e trasparente;
- partizione interna orizzontale: solaio latero-cementizio rifinito con pavimentazione all'estradosso e con intonaco civile all'intradosso;
- partizione interna inclinata: scala ricoperta con lastre di marmo e protetta dai muri d'ambito e da una ringhiera metallica;
- partizione esterna orizzontale: balconi con solaio in cemento armato e ringhiera metallica, balcone con piano di calpestio in lastre di pietra e ringhiera metallica.

Sono presenti i seguenti impianti tecnologici: idrico, elettrico, fognario.

Gli elementi e i manufatti utilizzati per la costruzione del fabbricato sono di tipo economico-popolare, in stato di conservazione normale.

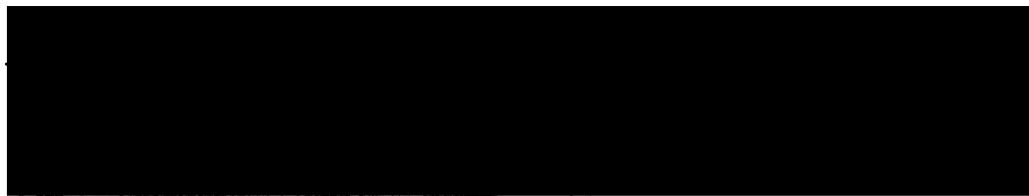
Alla data del sopralluogo, effettuato dall'esperto stimatore, l'immobile risultava occupato dai sig. [REDACTED]

Per meglio visualizzare le caratteristiche tecnico-ambientali del bene è stato effettuato il servizio fotografico, allegato alla presente relazione.

Confini e dati catastali

All'Agenzia Entrate, Direzione Provinciale di Siracusa, l'edificio è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Francofonte (SR):

- al foglio n. 57, particella n. 6138, sub 5, graffata ai sub.ni 7 e 8, categoria A/4, classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale m² 195, totale escluse aree scoperte m² 185, rendita Euro 333,11, sito in via Francesco Nullo n. 15, 19, 21, piano T - 1 - 2 - 3 - 4; il predetto bene è censito in testa ai



La soprascritta particella deriva dalle particelle n. 6138 sub 5, n. 594 sub 3 e n. 596 sub 3 (graffate) a loro volta derivanti dalle particelle n. 592 sub 3, 594 sub.ni 1 e 2, n. 596 sub 2 (graffate).

Si riportano nelle seguenti tabelle le caratteristiche catastali dell'immobile:

Catasto Fabbricati							
Dati Identificativi			Dati di Classamento				
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
57	6138	5 7 8	A/4	3	7,5 vani	Totale: m ² 195 Totale escluso aree scoperte: m ² 185	€ 333,11

Si rileva la mancata rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali in quanto l'unità immobiliare pignorata è identificata al foglio n. 57, particella n. 6138, sub 5, graffata ai sub.ni 7 e 8 e non al foglio n. 57, particella n. 6138 sub 5, foglio n. 58, particella n. 594 sub 3 e foglio n. 58, particella n. 596 sub 3.

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, ai fini della verifica della regolarità urbanistica ed edilizia, acquisiva la seguente documentazione che si allega alla relazione:

- Certificato di Destinazione Urbanistica dell'area censita in Catasto del Comune di Francofonte (SR) al foglio n. 57, particella n. 6138;
- copia della Licenza per esecuzione lavori edili n. 121/76 rilasciata dal sindaco del Comune di Francofonte in data 29 maggio 1976.

Il bene presenta difformità rispetto al progetto autorizzato dal Comune di Francofonte in data 29 maggio 1976: in particolare le opere interne sono state eseguite apportando modifiche e il piano quarto non è presente nel progetto soprascritto dunque risulta privo di titolo abilitativo.

L'immobile è privo di Certificato di Abitabilità.

Il fabbricato destinato a civile abitazione non è dotato di APE a norma di legge né nazionale né regionale. Per cui la scrivente come indicato nel quesito, ha provveduto a redigere l'attestato che descrive le prestazioni energetiche dell'edificio, risultante essere di Classe Energetica E.

Ispezioni ipotecarie

Dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della legge 3 agosto 1998 n. 302, si riportano le seguenti formalità pregiudizievoli per il bene soprascritto:

- ISCRIZIONE di ipoteca volontaria n. 20434/4264 del 25/09/2009 per euro 40.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per euro 20.000,00 a seguito di atto del 24/09/2009 n. 20291/8140 di repertorio



dottore Sebastiano La Ciura, notaio in Lentini a favore del "Credito Siciliano S.p.a." con sede in Palermo, codice fiscale 04226470823 (domicilio ipotecario eletto in Palermo, via Siracusa 1/E) a carico dei signori [REDACTED] gravante sulla piena proprietà delle particelle oggetto di pignoramento.

- TRASCRIZIONE nn. 1893/1301 del 13/02/2017 portante verbale di pignoramento di immobili a favore di [REDACTED] con sede in Conigliano, codice fiscale [REDACTED] a carico dei [REDACTED] gravante sulla piena proprietà delle particelle oggetto di pignoramento.

Valore dell'immobile oggetto del pignoramento

L'esperto stimatore, esperiti tutti gli adempimenti necessari, eseguite le ricerche presso gli uffici pubblici competenti, dichiara che il valore di mercato del manufatto è stato calcolato sulla base delle seguenti variabili:

- ubicazione all'interno del centro abitato;
- distanza dei servizi pubblici e privati;
- esposizione riferita ai punti cardinali;
- funzionalità e distribuzione degli ambienti che formano l'unità immobiliare;
- tipologia del fabbricato, casa unifamiliare a schiera;
- rifiniture e impianti di cui esso è dotato;
- stato di manutenzione complessivo dell'immobile.

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

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

L'esperto stimatore ha condotto 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 fabbricati siti in Francofonte (SR) via Francesco Nullo n. 15, 17, 19, 21, zona B1, centrale, con



destinazione residenziale, di tipo economico e in stato conservativo normale prevede un range che va da un minimo di € 410,00 a un massimo di € 590,00 per superficie lorda; tali valori sono attendibili nel caso in cui si fosse in presenza di fabbricati con uno stato di conservazione e manutenzione normale. Di fatto uno degli elementi fondamentali per stabilire il valore di un fabbricato è dato dalla stato di conservazione e manutenzione dell'immobile stesso.

Mediando i soprascritti valori, si ottiene un valore di mercato O.I.A.T.= $\text{€}/\text{m}^2 \ 410,00 + 590,00 = \text{€}/\text{m}^2 \ 1.000,00/2 = \text{€}/\text{m}^2 \ 500,00$.

A suddetto valore di mercato si applicano dei coefficienti correttivi sul costo base che tengano conto della vetustà e dello stato di conservazione e manutenzione 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 lo stato di vetustà e di manutenzione di un immobile.

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 quanto riguarda la vetustà, facendo riferimento ai periodi di costruzione indicati negli atti di proprietà e risalenti a data anteriore al 1° settembre 1967 e alla fine degli anni '70 del secolo scorso, si applica un coefficiente correttivo del 30% al costo base.

Per quanto riguarda lo stato di conservazione e manutenzione, ritenuto normale, si applica un coefficiente correttivo pari a 1,00.

Si ottiene il seguente importo: $\text{€}/\text{m}^2 \ (500,00 \times 1,00) - 30\% = \text{€}/\text{m}^2 \ 350,00$.

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 $\text{€}/\text{m}^2$ o $\text{€}/\text{m}^3$ di costruzione.

Nel caso in specie, per l'edificio sopra descritto, si ricava un valore medio di mercato pari a $\text{€}/\text{m}^2 \ 400,00$.



Mediando i due valori sopra riportati si ottiene un valore pari a $\text{€}/\text{m}^2 \ 350,00 + 400,00 = \text{€}/\text{m}^2 \ 750,00/2 = \text{€}/\text{m}^2 \ 375,00$, da arrotondare a $\text{€}/\text{m}^2 \ 400,00$.

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.

Dunque il calcolo per la determinazione delle superfici è stato eseguito scegliendo come unità di misura il metro quadrato di superficie utile lorda, con la riduzione nella misura del 30% delle superfici destinate a balconi e terrazze.

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

Superficie utile lorda dei vani principali incidenza 100%		
Piano T - 1 - 2 - 3 - 4	Totale	m² 185,00

Superficie delle pertinenze di ornamenti incidenza 30%		
Balconi e terrazze	m ² 50,44	Totale m² 15,13

Tenendo conto che la superficie utile lorda ragguagliata dell'unità immobiliare pignorata è di m² 200,13 si ottiene il seguente valore:

$$\text{€}/\text{m}^2 \ 400,00 \times \text{m}^2 \ 200,13 = \text{€} \ 80.052,80.$$

Per quanto sopra descritto e riferito, il più probabile valore di mercato del bene sottoposto all'attenzione dell'esperto stimatore ossia dell'immobile sito in Francofonte (SR) via Francesco Nullo nn. 15, 17, 19, 21, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Francofonte al foglio di mappa n. 57, particella n. 6138,

sub 5, graffata ai sub.ni 7 e 8, è pari ad € 80.052,80 = da arrotondare a € 80.000,00 (diconsi euro ottantamila/00).

CONCLUSIONI

La scrivente ritiene di potere affermare per tutto quanto sopra esposto che:

- il bene presenta difformità rispetto al progetto autorizzato dal Comune di Francofonte in data 29 maggio 1976: in particolare le opere interne sono state eseguite apportando modifiche e il piano quarto non è presente nel progetto soprascritto dunque risulta privo di titolo abilitativo;**
- **si rileva la mancata rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali in quanto l'unità immobiliare pignorata è identificata al foglio n. 57, particella n. 6138, sub 5, graffata ai sub.ni 7 e 8 e non al foglio n. 57, particella n. 6138 sub 5, foglio n. 58, particella n. 594 sub 3 e foglio n. 58, particella n. 596 sub 3;**
 - **l'immobile è privo del Certificato di Abitabilità;**
 - **le prestazioni energetiche dell'edificio risultano essere di Classe Energetica E;**
 - **i titoli di proprietà sono gravati da iscrizioni e trascrizioni;**
 - **il valore del bene stimato è pari complessivamente ad € 80.000,00 (diconsi euro ottantamila/00);**

L'esperto stimatore, con la presente relazione che si compone di n. 12 pagine e degli allegati indicati in calce, ritiene di avere assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Concita Cultrera per qualsiasi chiarimento e/o supplemento di indagine.

Carlentini, 21 dicembre 2017

Firmato digitalmente da
patrizia carnazzo

Con osservanza
l'esperto stimatore
arch. Patrizia Carnazzo

ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI

La presente relazione viene depositata con modalità telematica con i seguenti allegati:

- comunicazioni di inizio delle operazioni peritali (n. 2);
- verbale del sopralluogo;
- visura catastale della particella n. 6138, sub 5, graffata ai sub.ni 7 e 8;
- estratto della mappa catastale foglio n. 57 particella n. 6138;
- planimetria catastale dell'unità immobiliare ubicata in Francofonte (SR) via Francesco Nullo nn. 15, 19, 21 Piani T -1 - 2 - 3 - 4;
- certificato di Destinazione Urbanistica del terreno distinto al foglio n. 57 particella n. 6138;
- copia della Licenza per esecuzione lavori edili n. 121/76 rilasciata dal Sindaco del Comune di Francofonte in data 29 maggio 1976;
- attestazione di prestazione energetica;
- copia dell'Atto di Compravendita del 22 febbraio 1996 rep. 6235 rogato dal notaio Sebastiano La Ciura di Lentini;
- copia dell'Atto di Compravendita del 30 maggio 2006 rep. 2939 rogato dal notaio Giuseppina Laurina di Francofonte;
- rilievo fotografico del bene stimato;
- attestazione di invio della C.T.U. alle parti.

