

**TRIBUNALE DI SIRACUSA**

II Sezione Civile  
*Esecuzioni immobiliari*

**Giudice** dott.ssa Concita Cultrera

***Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es. n. 58/2011***

promossa da AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A., creditore

contro [REDACTED] debitore

**RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PROVVEDIMENTO DEL 02/09/2019**

**Esperto stimatore** arch. Patrizia Carnazzo



## INDICE

DETTAGLIO PARTI	pag 3
PREMESSA	pag 4
RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PROVVEDIMENTO DEL 02/09/2019	pag 4
1. Deposito del certificato di destinazione urbanistica concernente i terreni oggetto di esecuzione forzata	pag 5
2. Verifica, con riferimento agli immobili urbani e fabbricati rurali, di titoli concessori ed eventuale esistenza di pratiche edilizie	pag 5
3. Acquisizione delle planimetrie catastali e confronto di esse con la situazione di fatto da accertarsi all'esito dell'accesso da effettuarsi	pag 5
4. Descrizione della consistenza e delle caratteristiche degli immobili urbani e fabbricati rurali oggetto di esecuzione forzata	pag 6
5. Verifica circa la necessità e/o opportunità di procedere all'accatastamento nel N.C.E.U. del Comune di Francofonte dei fabbricati rurali, censiti al catasto terreni	pag 14
6. Inclusione o meno nella stima anche degli impianti serricoli insistenti sui terreni pignorati	pag 14
ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI	pag 15



DETTAGLIO PARTI

Parte	Tipo	Codice Fiscale	Avvocato	Codice Fiscale
AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A., GIA' MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA	Creditore	92034880523	LA ROCCA IGINO	LRCGNI68H28C351F
AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A., GIA' MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA	Creditore	92034880523	LIMATOLA ALESSANDRO	LMTLSN70D20F839L
	Debitore		CRISTIANO GIUSEPPE	CRSGPP62A29E532U



## 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. 58/2011, promossa da Amco - Asset Management Company S.p.A., già MPS Gestione Crediti Banca S.p.A., con sede legale in Napoli (NA), via Santa Brigida n. 39, P. IVA, C.F. e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Napoli 05828330638, parte creditrice, rappresentata e difesa dagli avvocati Iginio La Rocca e Alessandro Limatola, contro [REDACTED] parte debitrice, rappresentata e difesa dall'avv. Giuseppe Cristiano, al termine degli adempimenti peritali, rassegna la presente relazione.

## RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PROVVEDIMENTO DEL 02/09/2019

Con ordinanza emessa dal Giudice dell'Esecuzioni dott.ssa Concita Cultrera il 16 dicembre 2021, 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 28 dicembre 2021, con il deposito telematico della dichiarazione di accettazione dell'incarico.

Il Giudice, con provvedimento del 02/09/2019, ha disposto che l'esperto stimatore provveda:

1. al deposito del certificato di destinazione urbanistica concernente i terreni oggetto di esecuzione forzata;
2. alla verifica, con riferimento agli immobili urbani e fabbricati rurali in ordine all'eventuale rilascio di titoli concessori e all'eventuale esistenza di pratiche edilizie;
3. all'acquisizione delle planimetrie catastali e al confronto di esse con la situazione di fatto da accertarsi all'esito dell'accesso da effettuarsi;
4. all'accertamento e conseguente descrizione della consistenza e delle caratteristiche degli immobili urbani e fabbricati rurali oggetto di esecuzione forzata;



5. alla verifica circa la necessità e/o opportunità di procedere all'accatastamento - laddove non già effettuato - al catasto urbano dei fabbricati rurali (indicati come censiti al catasto terreni);
6. alla inclusione o meno nella stima anche degli impianti serricoli insistenti sui terreni pignorati.

L'esperto stimatore prende atto di quanto sopra e risponde ai quesiti posti dal Giudice.

**1. Deposito del certificato di destinazione urbanistica concernente i terreni oggetto di esecuzione forzata**

La sottoscritta in data 28/02/2022 ha presentato istanza all'Ufficio Tecnico del Comune di Francofonte per acquisire il Certificato di Destinazione Urbanistica che ancora non è stato prodotto nonostante ripetute sollecitazioni telefoniche fatte al citato Ufficio. Pertanto il Certificato richiesto sarà trasmesso, con deposito successivo, non appena sarà rilasciato.

**2. Verifica, con riferimento agli immobili urbani e fabbricati rurali, di titoli concessori ed eventuale esistenza di pratiche edilizie**

In riferimento al quesito n. 2, la sottoscritta, in data 28/02/2022, dopo avere presentato la richiesta del rilascio della copia di eventuali titoli abilitativi e/o pratiche in corso relativamente ai fabbricati pignorati, ha accertato che, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Francofonte, non è presente alcuno dei documenti sopracitati.

**3. Acquisizione delle planimetrie catastali e al confronto di esse con la situazione di fatto da accertarsi all'esito dell'accesso da effettuarsi**

La richiesta inoltrata dalla sottoscritta all'Agenzia delle Entrate – Territorio, per acquisire le planimetrie degli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Francofonte al foglio n. 54 particelle n. 562 e n. 564 sub 3, si è conclusa con esito negativo in quanto si tratta di planimetrie catastali che non risultano associate alle giuste unità immobiliari che rappresentano o risultano associate a un subalterno sbagliato. Pertanto l'esperto ha depositato un'istanza on line all'Agenzia delle Entrate – Territorio per richiedere la ricerca in archivio delle citate planimetrie catastali e, in caso di esito positivo, la rasterizzazione di esse; in caso di esito negativo si dovrà procedere alla stesura di nuove planimetrie catastali sostenendo un costo di circa € 2.000,00. La ricerca non è ancora conclusa e sarà cura della scrivente depositare l'esito non appena ne sarà informata.

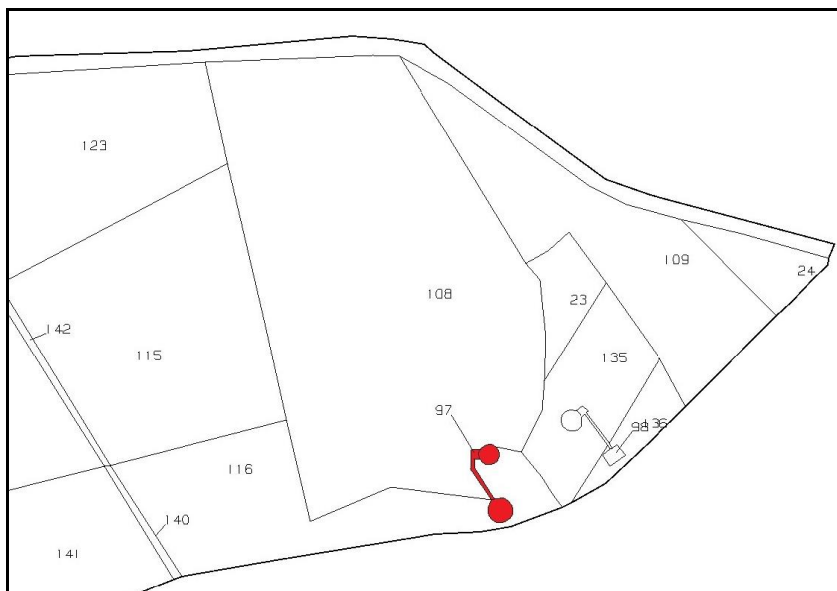


#### 4. Accertamento e conseguente descrizione della consistenza e delle caratteristiche degli immobili urbani e fabbricati rurali oggetto di esecuzione forzata

La sottoscritta ha effettuato un sopralluogo presso i manufatti pignorati in data 17 febbraio 2021 alle ore 9:30, accompagnata dal [REDACTED] marito della [REDACTED] proprietaria dei beni.

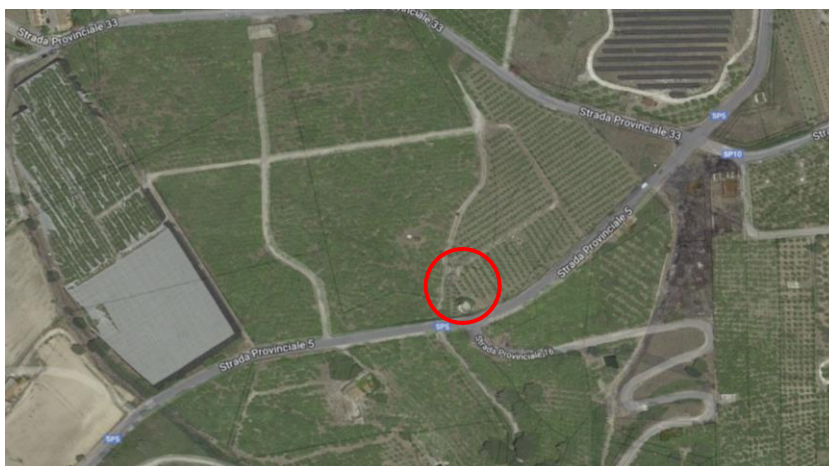
Per l'immediata visualizzazione planimetrica delle aree in cui si trovano le costruzioni pignorate, sono stati rielaborati i fogli di mappa catastale n. 52 e n. 54, rilasciati dall'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Siracusa Ufficio Provinciale – Territorio – che, correlati a una aerofotogrammetria, rendono possibile la percezione della posizione dei beni all'interno delle contrade del territorio del Comune di Francofonte: in particolare le particelle in cui ricadono i manufatti sono state colorate in rosso ed evidenziate con linea chiusa rossa.

L'immobile, identificato al Catasto Terreni del Comune di Francofonte al foglio n. 52 particella n. 97, costruzione non abitabile, comprende una cisterna a cielo aperto, con struttura in cemento armato, in disuso, con superficie di circa mq 100,00, un manufatto diruto e un'area a verde. Il luogo, distante dal centro abitato di Francofonte circa km 2,00, è sito in contrada Lingemi, in prossimità della Strada Provinciale n. 5, ed è raggiungibile dalla Strada Statale n. 194 e dalle Strade Provinciali n. 33 e n. 5.



estratto del foglio n. 52 particella n. 97





immobili in contrada Lingemi f. 52 p.la 97

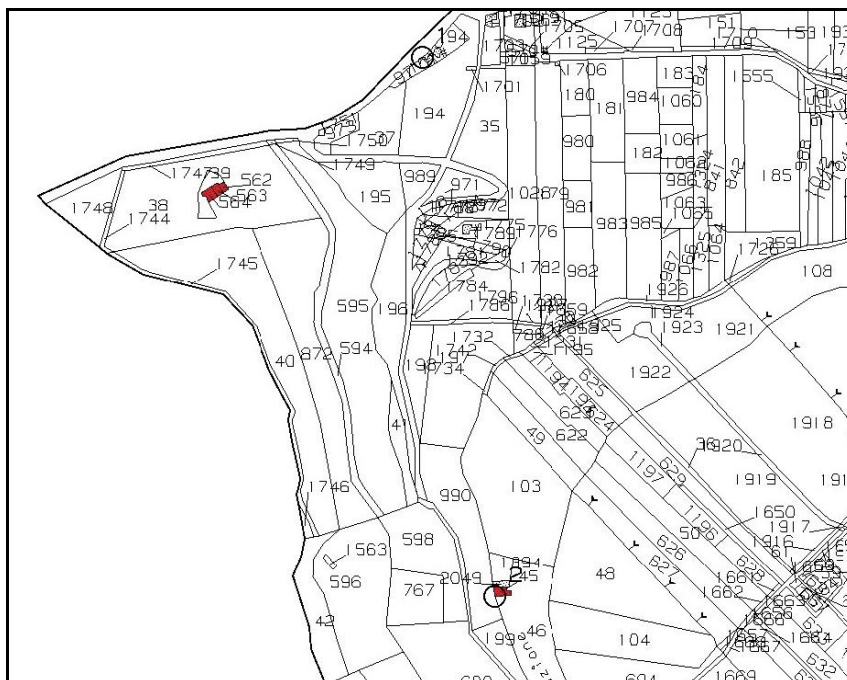




Gli immobili, ubicati in contrada Lingemi, detta anche Cozzo Pilato, sono: un fabbricato composto da due piani fuori terra, censito al Catasto Terreni del Comune di Francofonte al foglio n. 54 particella n. 564 e al Catasto Fabbricati del citato Comune al foglio n. 54 particella n. 564 sub 3, costituito da un alloggio al piano primo, con superficie di circa mq 88,00, e da sottostante magazzino di pari superficie; un fabbricato rurale, censito al Catasto Terreni al foglio n. 54 particella n. 563, con superficie pari a circa mq 54,00; un garage censito al Catasto Fabbricati e al Catasto Terreni del Comune di Francofonte al foglio n. 54 particella n. 562 con superficie di mq 38. I soprascritti manufatti, costruiti con struttura in muratura portante, copertura con tetto a falde, si trovano in precarie condizioni statiche, con un grave quadro fessurativo e privi dei primari elementi impiantistici al punto da non potersi definire abitabili e/o agibili e utilizzabili. All'abitazione del piano primo si accede dalla scala esterna, posta sul lato sud dell'edificio.



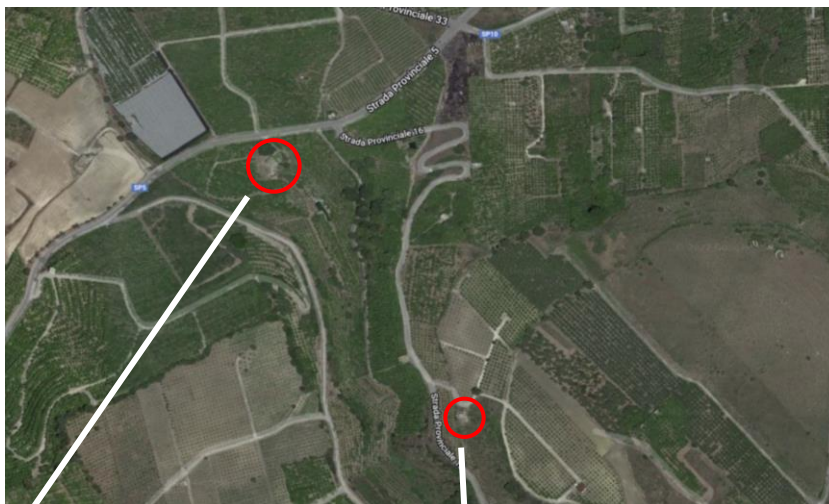
Il luogo, distante dal centro abitato di Francofonte circa km 2,00, si trova in prossimità della Strada Provinciale n. 5 ed è raggiungibile dalla Strada Statale n. 194 e dalle Strade Provinciali n. 33 e n. 5 su cui si apre l'accesso alla proprietà descritta.



estratto del foglio n. 54 particelle nn. 562, 563, 564 e 45







immobili in contrada Lingemi  
f. 54 p.lle nn. 562, 563, 564

immobile in contrada Burrone  
f. 54 p.la n. 45



immobili di contrada Lingemi - prospetto nord





abitazione di contrada Lingemi - prospetto sud



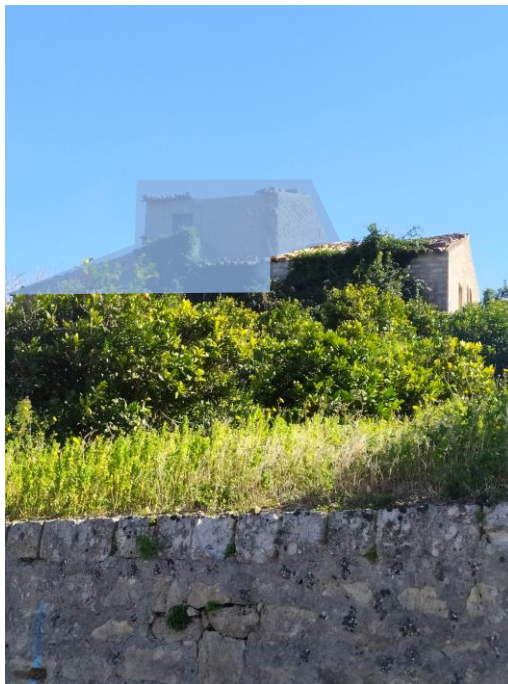
corridoio e cucina



L'immobile, sito in contrada Burrone, identificato al Catasto Terreni del Comune di Francofonte al foglio n. 54 particella n. 45, è un fabbricato rurale con un piano fuori terra, struttura in muratura portante e copertura a tetto con due falde, posto vicino a una costruzione con cui condivide due lati. Il bene pignorato, con superficie pari a circa mq 90,00, è costituito da un unico locale la cui copertura, con struttura lignea, si trova in uno stato di notevole degrado per il distacco e la perdita di materiale e alterazioni cromatiche che sono indice di presenza di funghi, ovvero di infiltrazioni d'acqua. Inoltre, il manufatto di proprietà della sig.ra [REDACTED] è privo dei primari elementi impiantistici al punto da non potersi definire abitabile e/o agibile e utilizzabile.



L'edificio, distante dal centro abitato di Francofonte circa km 3,00, si trova in prossimità della Strada Provinciale n. 16 ed è raggiungibile dalla Strada Statale n. 194 e dalle Strade Provinciali n. 33, n. 5 e n. 16, su cui è l'accesso alla proprietà.



edificio in contrada Burrone – il corpo di fabbrica coperto con retino non è pignorato







edificio in contrada Burrone – con indicazione del corpo di fabbrica pignorato – e locale interno

Per l'immediata identificazione catastale dei manufatti pignorati, sopradescritti, si riportano le tabelle elaborate di seguito.

Catasto Terreni							
Dati identificativi		Dati Classamento					
Foglio	Particella	Porz	Qualità	Superficie	Deduz	Reddito	
						Dominicale	Agrario
52	97		COSTR NO AB	mq 207		€ 0,00	€ 0,00

Annotazione di immobile: classamento aggiornato a seguito di verifica d'ufficio di immobile rurale

Catasto Fabbricati							
Dati Identificativi			Dati di Classamento				
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
54	562		C/6	1	mq 38	Totale: m² 19	€ 105,98

Catasto Fabbricati							
Dati Identificativi			Dati di Classamento				
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita



54	564	3	A/4	3	vani 5,5	Totale: m² 19	€ 244,28
----	-----	---	-----	---	----------	---------------	----------

#### Catasto Terreni

Dati identificativi		Dati Classamento					
Foglio	Particella	Porz	Qualità	Superficie	Deduz	Reddito	
				ha   are   ca		Dominicale	Agrario
54	563		FAB RURALE	12		€ 0,00	€ 0,00

#### Catasto Terreni

Dati identificativi			Dati Classamento					
Foglio	Particella	sub	Porz	Qualità	Superficie	Deduz	Reddito	
					ha are ca		Dominicale	Agrario
54	564	1		PORZ RUR FP				

Particella corrispondente al catasto fabbricati: Comune di FRANCOFONTE (D768) (SR) Foglio 54 Particella 564

#### Catasto Terreni

Dati identificativi			Dati Classamento					
Foglio	Particella	sub	Porz	Qualità	Superficie	Deduz	Reddito	
					ha are ca		Dominicale	Agrario
54	564	4		PORZ RUR FP				

Particella corrispondente al catasto fabbricati: Comune di FRANCOFONTE (D768) (SR) Foglio 54 Particella 564

#### Catasto Terreni

Dati identificativi		Dati Classamento					
Foglio	Particella	Porz	Qualità	Superficie	Deduz	Reddito	
				ha   are   ca		Dominicale	Agrario
54	45		FAB RURALE	74		€ 0,00	€ 0,00



**5. Verifica circa la necessità e/o opportunità di procedere all'accatastamento  
- laddove non già effettuato - al catasto urbano dei fabbricati rurali  
(indicati come censiti al catasto terreni)**

La sottoscritta ritiene non opportuno procedere all'accatastamento nel N.C.E.U. dei fabbricati rurali, indicati come censiti al Catasto Terreni al foglio n. 52 particella n. 97 e al foglio n. 54 particelle n. 563 e 45, perché si tratta di costruzioni non idonee a utilizzi produttivi di reddito a causa del loro degrado.

Le particelle n. 564 sub 1 e sub 4, indicati come censiti al Catasto Terreni, sono corrispondenti al Catasto Fabbricati del Comune di Francofonte (D768) foglio n. 54 particella n. 564, corrispondente al Catasto Fabbricati del Comune di Francofonte alla particella n. 564 sub 3.

**6. Inclusione o meno nella stima anche degli impianti serricoli insistenti sui terreni pignorati**

In relazione al quesito n. 6, si conferma l'applicazione dell'art. 2912 c.c. in quanto gli impianti serricoli, insistenti sui terreni pignorati, di proprietà della sig.ra [REDACTED] come dichiarato alla scrivente dal sig. [REDACTED] marito della debitrice esecutata, costituiscono parte integrante dell'entità immobiliare di cui all'atto di pignoramento, in considerazione della medesima proprietà del fondo e dei fabbricati.

L'esperto stimatore, con la presente relazione che si compone di n. 14 pagine e degli allegati indicati in calce, ritiene di avere assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Cultrera per qualsiasi chiarimento e/o supplemento di indagine.

Carlentini, 22 marzo 2022

Con osservanza  
arch. Patrizia Carnazzo





## ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI

1. Comunicazione sopralluogo al creditore del 08/02/2022;
2. Comunicazione sopralluogo al debitore del 08/02/2022;
3. Comunicazione sopralluogo al custode del bene del 08/02/2022;
4. Estratto di mappa del foglio n. 52;
5. Estratto di mappa del foglio n. 54;
6. Estratto delle mappe del foglio n. 52, con evidenziate le particelle nn. 22, 97, 108, 109, 115, 116, 123, e del foglio n. 54, con evidenziate le particelle nn. 38, 40, 41, 42, 195, 196, 197, 198, 562, 563, 564, 594, 595, 596, 598, 767, 872, 1746, 1748, 45, 46, 47, 1672, 199, 990, 600, 1842, 1843;
7. Visura catastale foglio n. 52 particella n. 97;
8. Visura catastale foglio n. 54 particella n. 562;
9. Visura catastale foglio n. 54 particella n. 563;
10. Visura catastale foglio n. 54 particella n. 564 sub 3;
11. Visura catastale foglio n. 54 particella n. 45;
12. Richiesta documenti all'Ufficio Tecnico di Francofonte, accettazione;
13. Richiesta documenti all'Ufficio Tecnico di Francofonte, consegna.

