

TRIBUNALE DI SIRACUSA

Il Sezione Civile

Esecuzioni immobiliari

Giudice **Dott.ssa Concita Cultrera**

Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es. n. 298/2025

Udienza per la determinazione delle modalità della vendita il 14/07/2026 ore 10,00

RELAZIONE DI STIMA

Esperto stimatore **arch. Patrizia Carnazzo**

Architetto
CARNAZZO PATRIZIA
ORDINE ARCHITETTI DI
SIRACUSA 930027800993
12.06.2026 13:23:53
GMT+02:00



INDICE

DETTAGLIO PARTI	pag. 3
PREMESSA	pag. 4
RISPOSTA AL QUESITO DEL 09/01/2026	pag. 4
SEZIONE I	pag. 7
<i>Identificazione e stima del Lotto 1 costituito da un appartamento sito in Francofonte (SR) via Della Vittoria n. 48 - N.C.E.U. foglio n. 43 particella n. 1192 sub 3 categoria A/4 piano primo</i>	
SEZIONE II	pag. 21
<i>Identificazione e stima del Lotto 2 costituito da un magazzino sito in Francofonte (SR) via Della Vittoria n. 50 - N.C.E.U. foglio n. 43 particella n. 1192 sub 6 categoria C/1 piano terra</i>	
SEZIONE III	pag. 29
<i>Identificazione e stima del Lotto 3 costituito da un appartamento sito in Francofonte (SR) via Della Vittoria n. 75 - N.C.E.U. foglio n. 43 particella n. 975 sub 4 categoria A/5 piano terzo</i>	
SEZIONE IV	pag. 41
<i>Identificazione e stima del Lotto 4 costituito da un bar sito in Francofonte (SR) via Della Vittoria n. 73 - N.C.E.U. foglio n. 43 particella n. 975 sub 8 categoria C/1 piano terra</i>	
SEZIONE V	pag. 49
<i>Identificazione e stima del Lotto 5 costituito da un garage sito in Francofonte (SR) via Enna n. 37 - N.C.E.U. foglio n. 28 particella n. 1011 sub 1 categoria F/4 piano terra</i>	
SEZIONE VI	pag. 58
<i>Identificazione e stima del Lotto 6 costituito da terreni siti in Francofonte (SR) contrada Belfusa - N.C.T. foglio n. 50 particelle nn. 173, 580, 581, 582, 583.</i>	
CONCLUSIONI	pag. 63
ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI	pag. 64

DETTAGLIO PARTI

Parte	Tipo	Codice Fiscale	Avvocato	Codice Fiscale
-------	------	----------------	----------	----------------

omissis

PREMESSA

La sottoscritta arch. Patrizia Carnazzo, nata a Milano il 24/10/1966, C.F. CRNPRZ66R64F205B, libero professionista, iscritta all'Albo degli Architetti P.P.C. di Siracusa n. 631 e all'Albo Nazionale dei CTU, con studio tecnico in Carlentini (SR) contrada Brunetta snc, mobile 3385413567, email carnazzopatrizia@gmail.com, pec patrizia1@archiworldpec.it, nominata esperto stimatore nella causa di cui al Ruolo Generale n. 298/2025, promossa da *omissis*, creditrice, rappresentata e difesa dagli Avvocati Nicola Galeano e Flora Savastano, contro il sig. *omissis*, debitore, al termine delle operazioni peritali, rassegna la presente relazione.

RISPOSTA AL QUESITO DEL 09/01/2026

Con ordinanza emessa dal Giudice dell'Esecuzioni dott.ssa Concita Cultrera il 09/01/2026, 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 20/01/2026, con l'invio telematico della dichiarazione di accettazione dell'incarico.

Secondo le modalità stabilite dal Giudice e dopo avere controllato la completezza della documentazione ipotecaria e catastale relativa al bene oggetto di stima, la scrivente ha concordato con il Custode del bene, avv. Carla Valentina Catalano, l'inizio delle operazioni peritali per giorno 19/02/2026, con sopralluogo presso il compendio immobiliare pignorato, costituito dai seguenti beni siti in Francofonte (SR):

- appartamento posto al piano primo di un edificio sito in via Livorno n. 2, nel N.C.E.U. al foglio n. 43 particella n. 1192 sub 3 categoria A/4;
- negozio ubicato al piano terra di un edificio sito in via Della Vittoria - via Livorno n. 12/4, nel N.C.E.U. al foglio n. 43 particella n. 1192 sub 6 categoria C/1;
- appartamento posto al piano terzo di un edificio sito in via Della Vittoria n. 75, nel N.C.E.U. al foglio n. 43 particella n. 975 sub 4 categoria A/5;
- bar posto al piano terra di un edificio sito in via Della Vittoria n. 73, nel N.C.E.U. al foglio n. 43 particella n. 975 sub 8 categoria C/1;

- garage sito in via Enna n. 27, nel N.C.E.U. al foglio n. 28 particella n. 1011 sub 1, categoria F/4;
- terreno in Contrada Belfusa, nel N.C.T. al foglio n. 50 particella n. 173, superficie mq 473;
- terreno in Contrada Belfusa, nel N.C.T. al foglio n. 50 particella n. 580, superficie mq 135;
- terreno in Contrada Belfusa, nel N.C.T. al foglio n. 50 particella n. 581, superficie mq 294;
- terreno in Contrada Belfusa, nel N.C.T. al foglio n. 50 particella n. 582, superficie mq 105;
- terreno in Contrada Belfusa, nel N.C.T. al foglio n. 50 particella n. 583, superficie mq 99.

Il sopralluogo si è svolto regolarmente con la presenza della sottoscritta, dell'avv. Catalano e del sig. *omissis*. Le operazioni peritali hanno avuto inizio presso il bar e l'appartamento siti nell'edificio di via Della Vittoria, angolo via Legnano; successivamente è stato svolto il sopralluogo presso il magazzino e l'appartamento posti nell'edificio di via Della Vittoria, angolo via Livorno, e presso il garage di via Enna.

L'accesso ai terreni di contrada Belfusa è stato rinviato, d'accordo i presenti, a giorno 26/02/2026 ore 10.30 per l'impossibilità di accedere alla strada interpoderale di accesso, chiusa da una sbarra condominiale; del citato sopralluogo, svoltosi regolarmente nel giorno stabilito, è stato redatto il verbale congiunto dall'avv. Catalano.

Per ogni immobile si è proceduto a verificare lo stato di conservazione, la presenza o meno di elementi e dispositivi tecnici di pregio, la corrispondenza tra i disegni planimetrici catastali e di progetto e lo stato di fatto ed è stato eseguito il rilievo fotografico di tutti i beni pignorati.

Si rileva che, nella Trascrizione di pignoramento, nella Certificazione notarile e nella documentazione catastale:

l'appartamento indicato come ubicato in via Livorno n. 2 si trova in via Della Vittoria n. 48 e che, per la corretta identificazione, la scrivente riporta l'indirizzo corrispondente allo stato di fatto;

il negozio indicato in via Della Vittoria – via Livorno n. 12/4, censito come C/1, di fatto è un magazzino che si trova al numero civico 50 e che, per la corretta identificazione, la scrivente riporta l'indirizzo corrispondente allo stato di fatto;

i due sopracitati immobili, censiti nel N.C.E.U. al foglio n. 43 particella n. 1192 sub 3 e sub 6, sono correlati nel Catasto Terreni al foglio di mappa n. 43 particella n. 969;

gli immobili, censiti nel N.C.E.U. al foglio n. 43 particella n. 975 sub 4 e sub 8, sono correlati nel Catasto Terreni al foglio n. 43 particella n. 957;

il garage indicato in via Enna n. 27, censito come F/4 (unità immobiliare in corso di definizione), si trova in via Enna n. 37 e che, per la corretta identificazione, la scrivente riporta l'indirizzo corrispondente allo stato di fatto.

Per le caratteristiche degli immobili pignorati, l'esperto ha formato n. 6 Sezioni corrispondenti a n. 6 Lotti di vendita, composti come indicato di seguito; si precisa che i terreni pignorati sono piccoli appezzamenti incolti, residui di proprietà agricole maggiori e che, ai fini di una vendita vantaggiosa, si è ritenuto opportuno riunirli in un unico lotto.

SEZIONE I: appartamento posto al piano primo di un edificio plurifamiliare sito in via Della Vittoria n. 48, nel N.C.E.U. al foglio n. 43 particella n. 1192 sub 3 categoria A/4;

SEZIONE II: magazzino posto al piano terra dell'edificio di cui sopra, sito in via Della Vittoria n. 50, nel N.C.E.U. al foglio n. 43 particella n. 1192 sub 6 categoria C/1;

SEZIONE III: appartamento posto al piano terzo di un edificio plurifamiliare sito in via Della Vittoria n. 75, nel N.C.E.U. al foglio n. 43 particella n. 975 sub 4 categoria A/5;

SEZIONE IV: bar posto al piano terra dell'edificio di cui sopra, sito in via Della Vittoria n. 73, nel N.C.E.U. al foglio n. 43 particella n. 975 sub 8 categoria C/1;

SEZIONE V: garage sito in via Enna n. 37, nel N.C.E.U. al foglio n. 28 particella n. 1011 sub 1 categoria F/4;

SEZIONE VI: terreni siti in Contrada Belfusa nel N.C.T. al foglio n. 50 particelle nn. 173, 580, 581, 582, 583.

SEZIONE I

Identificazione e stima del Lotto 1 costituito da un appartamento sito in Francofonte (SR) via Della Vittoria n. 48 - N.C.E.U. foglio n. 43 particella n. 1192 sub 3 categoria A/4 piano primo

Il pignoramento riguarda un appartamento posto al piano primo di un edificio plurifamiliare con quattro piani fuori terra, copertura piana, scala interna, privo di ascensore, con ingresso principale su via Della Vittoria n. 48. Il fabbricato costruito negli anni Sessanta, si trova in un'area centrale della città, indicata nel Piano Regolatore Generale del Comune di Francofonte come zona B1 – *Zone adiacenti al centro storico e a morfologia compatta (area di sedime)*; in questa zona, l'attività edilizia è soggetta alle prescrizioni dell'art. 14 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente.

Al sig. *omissis*, la proprietà dell'appartamento è pervenuta per Atto di Compravendita del 18/02/2010, Notaio dott.ssa Grazia Manuela Banna, con sede in Carlentini (SR), Repertorio n. 7703, Raccolta n. 2809, registrato a Lentini (SR) il 22/02/2010 al n. 199 e trascritto in data 22/02/2010 ai nn. 4092/2749.

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



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



Estratto di mappa foglio n. 43 particella n. 969

Il sistema tecnologico dell'appartamento è il seguente:

- chiusura esterna verticale: muratura intonacata; infissi con telai in alluminio anodizzato e vetrocamera, con sistema oscuramento tipo serrande;
- partizione interna verticale: muratura intonacata e, nel bagno e in cucina, muratura rivestita parzialmente con mattonelle di ceramica; porte in legno tamburato;
- partizione superiore e inferiore orizzontale: solaio latero-cementizio;
- partizione esterna orizzontale: balcone;
- opere di finitura orizzontali: pavimentazione interna realizzata con mattonelle di ceramica.

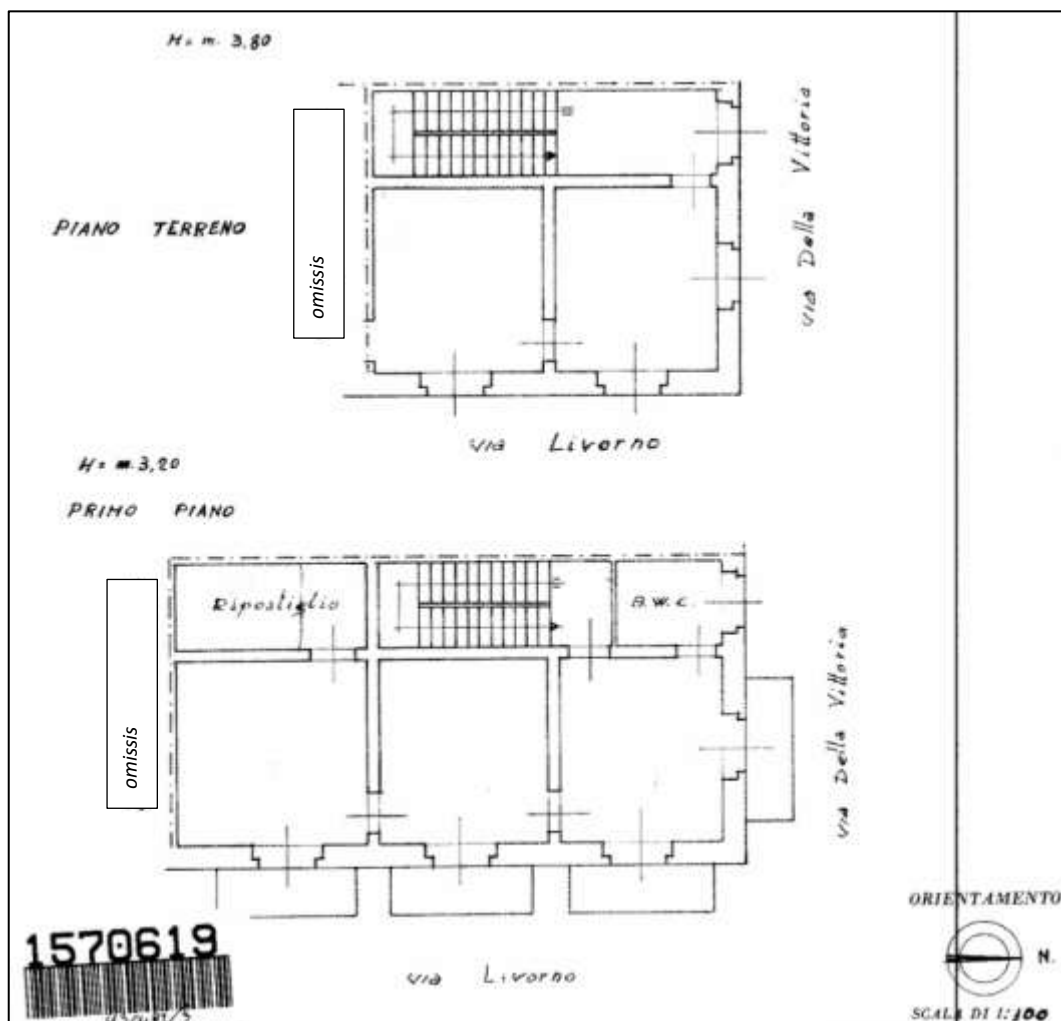
Il sistema ambientale dell'appartamento è composto da: ingresso, cucina - pranzo, corridoio, ripostiglio, due camere, bagno e balcone.

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

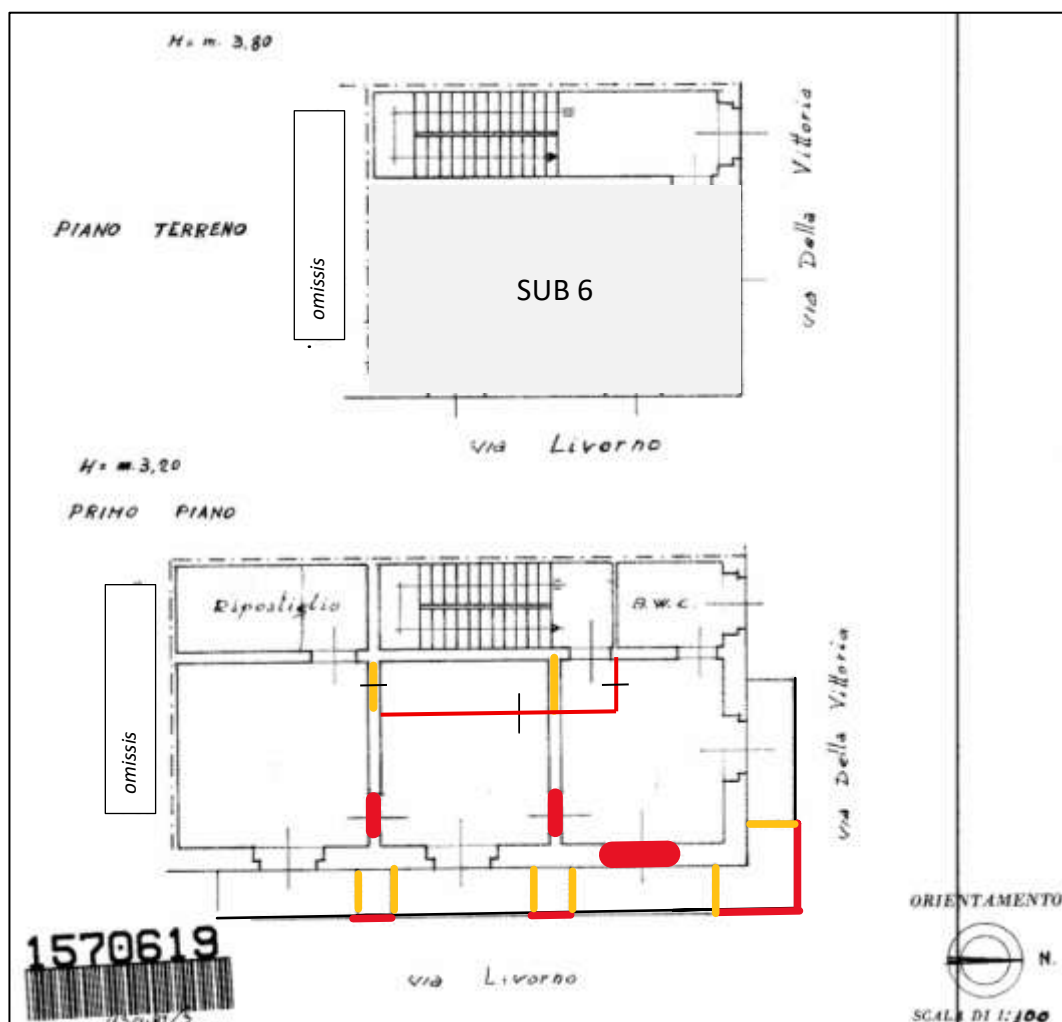
L'immobile è occupato dal debitore.

Le coordinate G.P.S. sono: Lat. 37,225287– Long. 14,876983.

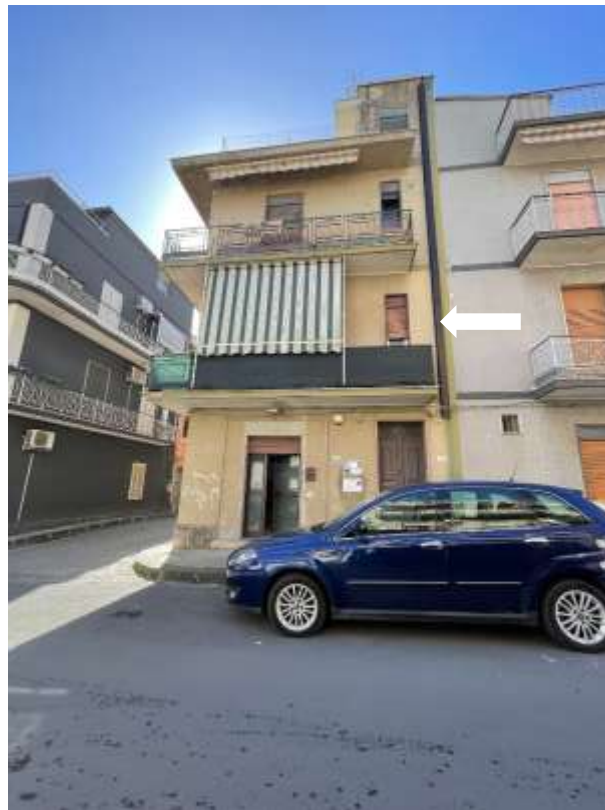
A seguire si riportano la planimetria catastale, acquisita presso l'Agenzia Entrate, Direzione Provinciale di Siracusa – Territorio, la stessa planimetria rielaborata dalla scrivente per rappresentare le modifiche esistenti e le fotografie scattate durante il sopralluogo del 19/02/2026. La planimetria catastale della particella n. 1192 sub 3 riporta anche il negozio, nel piano terreno, che è censito nel Catasto Fabbricati al foglio n. 43 particella n. 1192 sub 6.



Planimetria catastale dell'appartamento - N.C.E.U. foglio n. 43 particella n. 1192 sub 3



Planimetria catastale dell'appartamento con indicazione delle modifiche dello stato di fatto



Prospetti nord ed est dell'appartamento al piano primo, indicato con freccia



Ingresso e vano scala dell'edificio



Cucina



Camera



Camera



Bagno

Confini e dati catastali

L'immobile confina a nord con via Della Vittoria, a est con via Livorno, a sud e a ovest con la proprietà di altre ditte. All'Agenzia Entrate, Direzione Provinciale di Siracusa - Territorio, il bene è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Francofonte al foglio n. 43 particella n. 1192 sub 3, categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale m² 77, superficie catastale escluse aree scoperte m² 73, rendita euro 169,66; indirizzo via Livorno n. 2 piano 1; il bene è intestato al sig. *omissis* (proprietà 1/1).

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

43	1192	3	A/4	2	4,5 vani	Totale m ² 77 Escluse aree scoperte m ² 73	€ 169,66
----	------	---	-----	---	----------	---	----------

I dati specificati nella Trascrizione del pignoramento corrispondono con le risultanze catastali. Come già scritto, l'indirizzo corretto è via Della Vittoria n. 48 e l'immobile è correlato al Catasto Terreni al foglio di mappa n. 43 particella n. 969: è possibile richiedere la correzione catastale degli errori riscontrati attraverso il servizio online "Istanza rettifica dati catastali" all'Agenzia delle Entrate, gratuitamente.

Lo stato di fatto dell'appartamento presenta difformità rispetto ai disegni catastali, precisamente: è stato realizzato un corridoio, è stata tamponata un'apertura e sono stati unificati i balconi. Inoltre, si rileva che la planimetria catastale dell'appartamento riporta la pianta del magazzino del piano terra censito dal 2016 come foglio n. 43 particella n. 1192 sub 6. Per ripristinare la regolarità catastale occorre presentare all'Agenzia delle Entrate una variazione planimetrica, tramite procedura DOCFA, sostenendo una spesa di circa € 500,00.

Provvedimenti autorizzativi urbanistici ed edilizi

La scrivente, dopo avere inoltrato istanze all'Ufficio Tecnico del Comune di Francofonte (SR), con pec, in data 09/02/2026 e in data 13/05/2026, al fine di ottenere copia dei provvedimenti autorizzativi rilasciati per l'immobile in oggetto, per verificare la regolarità urbanistica ed edilizia, ha acquisito la seguente documentazione:

- Certificato di Destinazione Urbanistica dell'area censita in Catasto del Comune di Francofonte (SR) al foglio n. 43 particella n. 969;
- Copia dell'Autorizzazione per Esecuzione Lavori Edili del 20/12/1960 con progetto per la sopraelevazione della casa di via Della Vittoria angolo via Livorno;
- Copia del Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili del 19/09/1966 con progetto per la sopraelevazione di un secondo piano della casa di via Della Vittoria angolo via Livorno.

Presso gli uffici comunali non è presente il Certificato di Abitabilità.

Nello stato di fatto dell'appartamento, si rilevano alcune modifiche rispetto ai citati disegni di progetto, che coincidono con le planimetrie catastali; le modifiche sono riportate a pag. 11 della presente relazione. Per ripristinare la regolarità edilizia occorre presentare al Comune di Francofonte una C.I.L.A. (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) in sanatoria e, successivamente la S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità) sostenendo una spesa pari a circa 2.500,00, incluso tasse e spese tecniche.

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

Ispezioni ipotecarie

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

1. **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario**, con atto a rogito notaio dott.ssa Banna Maria Grazia, in data 18/02/2010, per la somma Euro 109.500,00 a garanzia del capitale di Euro 73.000,00, gravante sugli immobili descritti nelle Sezioni I e II, a favore *omissis* e contro il sig. *omissis*, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 22/02/2010 ai nn. 4093/918.
2. **Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo** emesso dal Tribunale di Milano in data 28/04/2025, per la somma di Euro 25.000,00 a garanzia del capitale di Euro 16.483,10, gravante sugli immobili descritti nelle Sezioni I, II, III, IV, V, VI a favore di *omissis* e contro il sig. *omissis*, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 16/05/2025 ai nn. 9800/1146.
3. **Verbale di pignoramento immobili** notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Siracusa in data 14/10/2025, gravante sugli immobili descritti nelle Sezioni I, II, III, IV, V, VI a favore di *omissis* e contro il sig. *omissis*, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 07/11/2025 ai nn. 22526/16914.

Non sono presenti spese di condominio.

Valore del bene oggetto del pignoramento

La stima dell'appartamento è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite e ubicati nella zona di interesse, e con il metodo della capitalizzazione del reddito, con la media finale dei valori per l'ottenimento del più probabile valore di mercato.

Le superfici dell'unità immobiliare sono state determinate, come da prassi estimale, al lordo dei muri perimetrali e dei divisori interni. Al fine della determinazione della "superficie commerciale" le consistenze lorde calcolate sono state ragguagliate attraverso specifici coefficienti: il 100% della superficie utile lorda dell'abitazione e il 30% fino a 25 mq e il 10% sulla quota eccedente della superficie dei balconi.

I parametri dimensionali si evincono dal sottostante prospetto:

Superficie utile lorda dell'appartamento 100%	mq 73,00
Superfici scoperte 30% di mq 17	
Balconi	mq 5,00

1) Stima in base al metodo comparativo

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, nel Comune di Francofonte (SR), zona semicentrale, codice di zona C1, in stato conservativo normale e destinazione residenziale, prevede un range di valori che va da un minimo di €/mq 410,00 a un massimo di €/mq 600,00 per superficie lorda.

L'esperto stimatore ha considerato un valore medio pari a €/mq 500,00 sulla base delle seguenti variabili:

- posizione all'interno dell'area urbana;

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

Descrizione	Valore (€/mq)
Valore minimo OMI (2° semestre 2025)	410,00 €
Valore massimo OMI (2° semestre 2025)	600,00 €
Valore medio unitario di mercato (€/mq)	505,00 €
Valore medio unitario stimato (€/mq)	500,00 €

Ai suddetti valori si applicano dei coefficienti di differenziazione sul costo base che tengono conto della vetustà e dello stato di conservazione dell'immobile, assunti in conformità alla prassi estimativa corrente e alla letteratura specialistica dell'estimo immobiliare: in relazione alla vetustà, per l'immobile oggetto di stima, edificato negli anni Sessanta, è stato considerato il coefficiente 0,65; in relazione allo stato di conservazione e manutenzione dell'abitazione, ritenuto buono, si applica un coefficiente correttivo pari a 1.

Applicando i citati coefficienti, si ottengono i seguenti valori:

valore medio di mercato = € 25.603,50;

valore per confronto diretto = € 25.350,00.

2) Stima per capitalizzazione del reddito

Il procedimento estimativo detto "capitalizzazione dei redditi" è basato sulla capitalizzazione del reddito medio annuo ritraibile dal proprietario dell'immobile oggetto di stima in base a un opportuno saggio di capitalizzazione rilevato nel mercato immobiliare locale. Le caratteristiche demografiche e urbane e la tipologia dell'immobile sono essenziali per rilevare il valore del saggio di capitalizzazione. Ogni caratteristica demografica o urbana è sottoposta a un giudizio percentuale da aggiungere o detrarre nel calcolo. Si tratta di caratteristiche di localizzazione, di posizione, tipologiche e produttive. Le oscillazioni, a grandi linee, rientrano nel 4,5% e il 5,5% per gli immobili residenziali.

In base ai dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa - territorio di Francofonte, il valore locativo per abitazioni di tipo economico nella zona in cui ricade l'immobile è individuato tra 1,50 €/mq e 2,20 €/mq. Confrontando tali dati con quelli di recente pubblicazione da parte delle agenzie immobiliari più accreditate e tenuto conto delle condizioni del mercato immobiliare sopra descritte, il canone mensile lordo per il fabbricato in esame si ritiene pari a € 1,50 x 78,00 mq = € 117,00. Pertanto, per le caratteristiche dell'immobile espresse finora, il canone d'affitto determina un reddito lordo medio annuo di € 1.404,00. Considerando che gli oneri imputabili ai soggetti proprietari (spese di manutenzione, adeguamento impianti e tasse varie) si stimano pari al 15% del reddito lordo, il reddito annuo netto, da prendere a base per la capitalizzazione, ammonta pertanto a: € 1.404,00 - (15% di R) = € 1.193,40. Il saggio di capitalizzazione, tenuto conto della caratteristica dell'immobile e della zona, nonché dell'età, si può assumere pari al 5%. Ne deriva un valore per capitalizzazione pari a € 23.868,00.

Tabella riepilogativa

Descrizione	Note	Valore
Valore medio di mercato	€/mq 505,00 x 0,65 x mq 78,00	€ 25.603,50
Valore per confronto diretto	€/mq 500,00 x 0,65 x mq 78,00	€ 25.350,00
Valore per capitalizzazione	(€ 1.193,40 / 5,00) x 100	€ 23.868,00
Valore medio stimato		€ 24.940,50

Il più probabile valore di mercato dell'appartamento sito in via Della Vittoria n. 48 nel N.C.E.U. al foglio n. 43 particella n. 1192 sub 3 è pari a € 24.940,50 da diminuire a € 20.000,00 (euro ventimila/00), avendo calcolato la riduzione prevista dall'art. 568 c.p.c. per l'assenza della garanzia per vizi e i costi da sostenere per ripristinare le regolarità urbanistica e catastale.

SEZIONE II

Identificazione e stima del Lotto 2 costituito da un magazzino sito in Francofonte (SR) via Della Vittoria n. 50 - N.C.E.U. foglio n. 43 particella n. 1192 sub 6 categoria C/1 piano terra

Il pignoramento riguarda un immobile censito catastalmente come negozio e che nello stato di fatto è un magazzino utilizzato dal sig. *omissis* come pertinenza del bar, situato a pochi metri di distanza. Il bene ha ingresso su via Della Vittoria n. 50 ed è posto al piano terra dell'edificio in cui si trova l'appartamento stimato nella Sezione precedente. Per la descrizione dell'area urbana e della provenienza del bene e per la visualizzazione planimetrica del luogo si rimanda a quanto rappresentato da pag. 7 a pag. 9 della presente relazione.

Il sistema tecnologico dell'immobile è il seguente:

- chiusura esterna verticale: muratura intonacata con basamento in pietra; infisso con telai in pvc e vetrocamera e sistema oscuramento tipo serranda; portone d'ingresso con telai in metallo, tamponamento vetrato e saracinesca;
- partizione interna verticale: muratura intonacata e, all'interno del bagno, muratura rivestita parzialmente con mattonelle di ceramica;
- partizione superiore orizzontale: solaio latero-cementizio;
- opere di finitura orizzontali: pavimentazione realizzata con mattonelle di ceramica.

Il sistema ambientale del magazzino è composto da un locale e da un bagno.

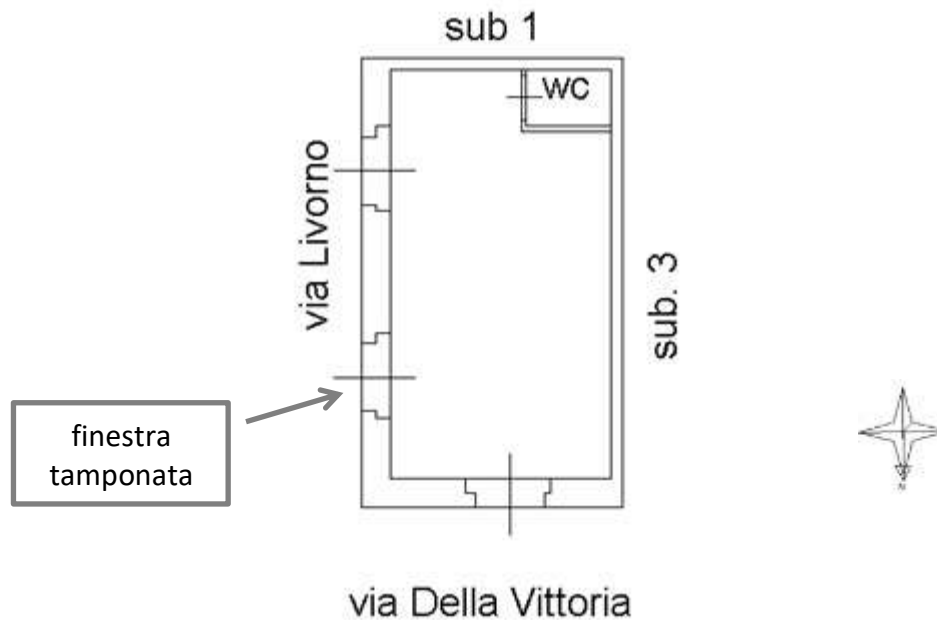
Nell'immobile sono presenti i principali impianti tecnologici e una pompa di calore. Gli elementi e i dispositivi tecnici presenti sono di tipo economico, in buono stato di conservazione.

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

Le coordinate G.P.S. coincidono con quelle indicate nella Sezione I.

A seguire, si riporta la planimetria catastale della particella n. 1192 sub 6 del foglio n. 43, acquisita presso l'Agenzia Entrate, Direzione Provinciale di Siracusa – Territorio, e le fotografie per meglio visualizzare le caratteristiche tecnico-ambientali del bene. La citata

planimetria dovrà essere aggiornata perché una finestra su via Livorno è stata tamponata.



Planimetria catastale del magazzino - N.C.E.U. foglio n. 43 particella n. 1192 sub 6



Prospetti nord ed est del magazzino al piano terra, indicato con freccia



Interno del locale



Bagno

Confini e dati catastali

Il magazzino confina a nord con via Della Vittoria, su cui è l'ingresso al numero civico 50, a est con via Livorno, a ovest con il vano scala dell'edificio in cui si trova l'appartamento del sig. *omissis*, descritto nella Sezione I, e a sud con la particella n. 1192 sub 1 di altra ditta. All'Agenzia Entrate, Direzione Provinciale di Siracusa - Territorio, il bene è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Francofonte (SR) al foglio n. 43 particella n. 1192 sub 6, categoria C/1, classe 4, consistenza m² 28, superficie catastale m² 36, rendita euro 610,25; indirizzo via Della Vittoria – via Livorno n. 12/4 piano T; il bene è intestato al sig. *omissis* (proprietà 1/1).

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
43	1192	6	C/1	4	m ² 28	Totale: m ² 36	€ 610,25

I dati specificati nella Trascrizione del pignoramento corrispondono con le risultanze catastali. Come già scritto, l'indirizzo corretto è via Della Vittoria n. 50 e l'immobile è correlato al Catasto Terreni al foglio di mappa n. 43 particella n. 969: è possibile richiedere la correzione catastale degli errori riscontrati attraverso il servizio online "Istanza rettifica dati catastali" all'Agenzia delle Entrate, gratuitamente.

Come scritto, lo stato di fatto dell'immobile pignorato presenta difformità rispetto al disegno catastale; precisamente, è stata tamponata una finestra su via Livorno: per ripristinare la regolarità catastale occorre presentare all'Agenzia delle Entrate una variazione planimetrica, tramite procedura DOCFA, sostenendo una spesa di circa € 500,00.

Provvedimenti autorizzativi urbanistici ed edilizi

Relativamente ai titoli abilitativi, si rimanda a quanto scritto nella Sezione I.

La chiusura di un'apertura sul prospetto est è una modifica rispetto al disegno di progetto e richiede, per ripristinare la regolarità edilizia, la presentazione della Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) in sanatoria e, successivamente, la Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.), per una spesa complessiva di circa € 2.500,00, compreso tasse e spese tecniche.

L'unità immobiliare, censita al Catasto Fabbricati in categoria C/1, ancorché utilizzata di fatto come deposito, richiede l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) che la sottoscritta non ha potuto redigere in quanto non è presente il libretto dell'impianto di riscaldamento, necessario per il deposito del documento nel Catasto Energetico Fabbricati (CEFA) – Regione Sicilia.

Ispezioni ipotecarie

Dalla Certificazione notarile sostitutiva del Certificato ipocatastale risulta che l'immobile pignorato, nel ventennio anteriore alla domanda, è gravato dalle formalità indicate nella Sezione I. Non sono presenti spese di condominio.

Valore del bene oggetto del pignoramento

La stima dell'immobile è stata effettuata con i metodi di valutazione utilizzati nella Sezione precedente, considerando il bene nella sua reale destinazione d'uso, ovvero magazzino e non negozio.

Al fine della determinazione della "superficie commerciale", è stata calcolata la superficie utile lorda del magazzino.

I parametri dimensionali si evincono dal sottostante prospetto:

Superficie utile lorda del magazzino 100%	mq 36,00
---	----------

1) Stima in base al metodo comparativo

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 immobili con destinazione commerciale, tipo magazzino, ubicati nel Comune di Francofonte (SR), zona semicentrale, codice di zona C1, in stato conservativo normale, prevede un range di valori che va da un minimo di €/mq 260,00 a un massimo di €/mq 425,00 per superficie lorda.

L'esperto stimatore ha considerato un valore medio pari a €/mq 500,00 sulla base delle seguenti variabili:

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

Descrizione	Valore (€/mq)
Valore minimo OMI (2° semestre 2025)	260,00 €

Valore massimo OMI (2° semestre 2025)	425,00 €
Valore medio unitario di mercato (€/mq)	342,50 €
Valore medio unitario stimato (€/mq)	500,00 €

Ai suddetti valori di mercato sono stati applicati i coefficienti di differenziazione, utilizzati nella Sezione precedente per tenere conto della vetustà e dello stato di conservazione del bene; i valori ottenuti sono:

valore medio di mercato = € 8.014,50;

valore per confronto diretto = € 11.700,00.

2) Stima per capitalizzazione del reddito

In base ai dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa - territorio di Francofonte, il valore locativo per magazzini, nella zona in cui ricade l'immobile, è individuato tra 1,20 €/mq e 1,90 €/mq. Confrontando tali dati con quelli di recente pubblicazione da parte delle agenzie immobiliari più accreditate e tenuto conto delle condizioni del mercato immobiliare sopra descritte, il canone mensile lordo per il fabbricato in esame si ritiene pari a € 1,20 x 36,00 mq = € 43,20. Pertanto, per le caratteristiche dell'immobile espresse finora, il canone d'affitto determina un reddito lordo medio annuo di € 518,40. Considerando che gli oneri imputabili ai soggetti proprietari di beni simili (spese di manutenzione, adeguamento impianti e tasse varie) si stimano pari al 12% del reddito lordo, il reddito annuo netto, da prendere a base per la capitalizzazione, ammonta pertanto a: € 518,40 - (12% di R) = € 456,19. Il saggio di capitalizzazione, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile e della zona, nonché dell'età, si può assumere pari al 5%. Ne deriva un valore per capitalizzazione pari a € 9.123,84.

Tabella riepilogativa

Descrizione	Note	Valore
Valore medio di mercato	€/mq 342,50 x 0,65 x mq 36,00	€ 8.014,50
Valore per confronto diretto	€/mq 500,00 x 0,65 x mq 36,00	€ 11.700,00
Valore per capitalizzazione	(€ 456,19 / 5,00) x 100	€ 9.123,84
Valore medio stimato		€ 9.612,78

Il più probabile valore di mercato dell'immobile sito in via Della Vittoria n. 48 nel N.C.E.U. al foglio n. 43 particella n. 1192 sub 6 è pari a € 9.612,78 da diminuire a €

6.000,00 (euro seimila/00), avendo calcolato la riduzione prevista dall'art. 568 c.p.c. per l'assenza della garanzia per vizi e i costi da sostenere per ripristinare le regolarità urbanistica e catastale.

SEZIONE III

Identificazione e stima del Lotto 3 costituito da un appartamento sito in Francofonte (SR) via Della Vittoria n. 75 - N.C.E.U. foglio n. 43 particella n. 975 sub 4, categoria A/5 piano terzo

Il pignoramento riguarda un appartamento posto al terzo e ultimo piano di un edificio, con quattro piani fuori terra, copertura in parte a terrazza e in parte a tetto, scala interna, privo di ascensore, con ingresso su via Della Vittoria n. 75. Il fabbricato si trova in un'area centrale della città, indicata nel Piano Regolatore Generale del Comune di Francofonte come zona B1 – *Zone adiacenti al centro storico e a morfologia compatta (area di sedime)*; in questa zona, l'attività edilizia è soggetta alle prescrizioni dell'art. 14 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente.

Al sig. *omissis*, la proprietà dell'appartamento è pervenuta con Atto giudiziario del 07/01/2011 contenente Sentenza di acquisto per usucapione emesso dal Tribunale di Siracusa in data 07/01/2011 dai sig.ri *omissis*, e *omissis*, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 18/03/2015 ai nn. 3494/1944.

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



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



Estratto di mappa foglio n. 43 particella n. 957

Il sistema tecnologico dell'appartamento è il seguente:

- chiusura esterna verticale: muratura intonacata, priva di finitura; infissi con telai in metallo e vetro singolo e con telai in pvc e vetrocamera;
- chiusura superiore inclinata: tetto con struttura in legno;
- partizione interna verticale: muratura intonacata e, nel bagno e in cucina, muratura rivestita parzialmente con mattonelle di ceramica; porte in legno tamburato;
- partizione inferiore orizzontale: solaio latero-cementizio;
- partizione esterna orizzontale: balcone e terrazza;
- opere di finitura orizzontali: pavimentazione realizzata con mattonelle di ceramica.

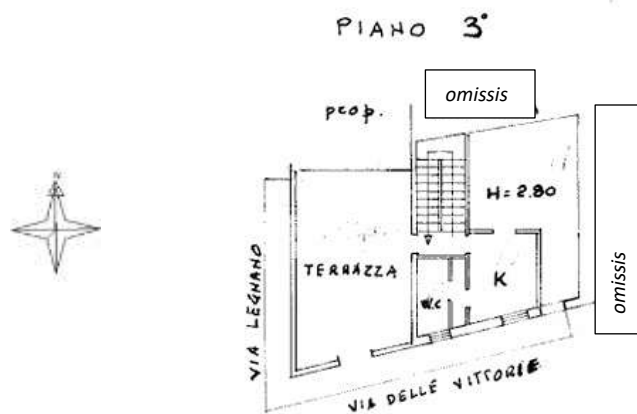
Il sistema ambientale dell'appartamento è composto da: cucina, camera, bagno, balcone e terrazza.

Nell'immobile sono presenti i principali impianti tecnologici e una pompa di calore. Gli elementi e i dispositivi tecnici presenti nell'abitazione sono di tipo economico popolare, in buono stato di conservazione.

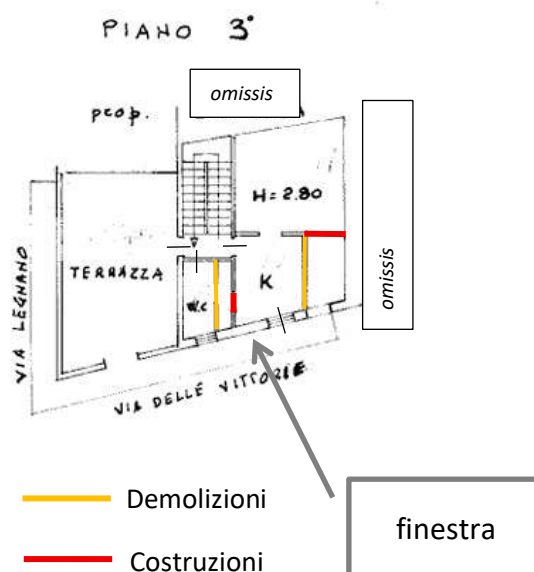
L'immobile è la residenza del debitore.

Le coordinate G.P.S. sono: Lat. 37,225337– Long. 14,876855.

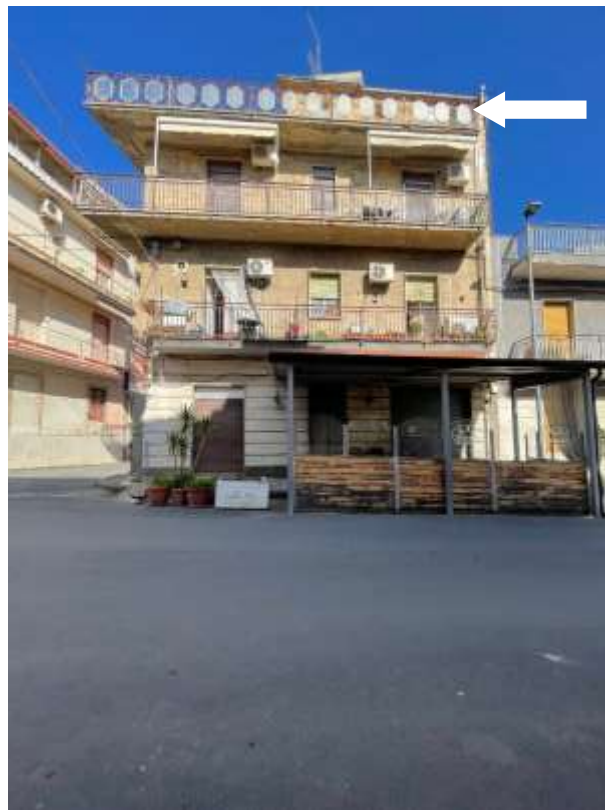
A seguire si riportano la planimetria catastale, acquisita presso l'Agenzia Entrate, Direzione Provinciale di Siracusa – Territorio, la stessa planimetria rielaborata dalla scrivente per rappresentare le modifiche esistenti e le fotografie scattate durante il sopralluogo del 19/02/2026.



Planimetria catastale dell'appartamento – N.C.E.U. foglio n. 43 particella n. 975 sub 4



Planimetria catastale dell'appartamento con indicazione delle modifiche dello stato di fatto



Prospetti sud e ovest dell'appartamento al terzo piano, indicato con freccia



Vano scala dell'edificio



Cucina



Camera



Bagno



Terrazza

Confini e dati catastali

L'appartamento confina a sud con via Della Vittoria, a ovest con via Legnano, a nord e a est con proprietà di altre ditte. All'Agenzia Entrate, Direzione Provinciale di Siracusa - Territorio, il bene è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Francofonte al foglio n. 43 particella n. 975 sub 4, categoria A/5, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale totale m² 50, superficie catastale escluse aree scoperte m² 40, rendita euro 86,76; indirizzo via Della Vittoria n. 75 piano 3; il bene è intestato al sig. *omissis* (proprietà 1/1).

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

43	975	4	A/5	3	3 vani	Totale m ² 50 Escluse aree scoperte m ² 40	€ 86,76
----	-----	---	-----	---	--------	---	---------

I dati specificati nella Trascrizione del pignoramento corrispondono con le risultanze catastali. Come già scritto, nella mappa catastale, l'immobile è identificato con la particella n. 957: è possibile richiedere la correzione catastale dell'errore attraverso il servizio online "Istanza rettifica dati catastali" all'Agenzia delle Entrate, gratuitamente.

Lo stato di fatto dell'appartamento è difforme rispetto ai disegni catastali, in merito alla distribuzione interna e all'apertura di una finestra sul prospetto di via Della Vittoria: per ripristinare la regolarità catastale occorre presentare all'Agenzia delle Entrate una variazione planimetrica, tramite procedura DOCFA, sostenendo una spesa di circa € 500,00.

Provvedimenti autorizzativi urbanistici ed edilizi

La scrivente, dopo avere inoltrato istanze all'Ufficio Tecnico del Comune di Francofonte (SR), con pec, in data 09/02/2026 e in data 13/05/2026, al fine di ottenere copia dei provvedimenti autorizzativi rilasciati per l'immobile in oggetto, per verificare la regolarità urbanistica ed edilizia, ha acquisito la seguente documentazione:

- Certificato di Destinazione Urbanistica dell'area censita in Catasto del Comune di Francofonte (SR) al foglio n. 43 particella n. 957;
- Licenza per esecuzioni lavori edili con progetto per la sopraelevazione del piano secondo della casa del sig. omissis via Della Vittoria angolo via Legnano, del 28/08/1972, Pratica Edilizia n. 398/1972;
- Copia della Concessione per Esecuzione Lavori Edili in sanatoria del 07/01/1997 con progetto per la sopraelevazione del terzo piano di un immobile esistente in Francofonte via Delle Vittorie angolo via Legnano, Pratica Edilizia n. 128/1997.

Presso gli uffici comunali non è presente il Certificato di Abitabilità.

L'appartamento presenta alcune modifiche rispetto alla planimetria di progetto autorizzata, che coincide con il disegno catastale; le modifiche sono rappresentate a pag. 32 della presente relazione. Per ripristinare la regolarità edilizia occorre presentare al Comune di Francofonte una C.I.L.A. (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) in sanatoria e, successivamente la S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità) sostenendo una spesa pari a circa € 2.500,00, incluso tasse e spese tecniche. Si precisa che la finestra mancante nel documento catastale è riportata nel prospetto del progetto autorizzato nel 1997.

L'unità residenziale non è dotata di APE; la sottoscritta non ha potuto redigere l'Attestato in quanto non è presente il libretto dell'impianto di riscaldamento, necessario per l'invio del documento al Catasto Energetico Fabbricati (CEFA) – Regione Sicilia.

Ispezioni ipotecarie

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

1. **Ipoteca legale derivante da ipoteca** ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73, con atto amministrativo del 15/10/2004 per la somma di euro 25.326,98 a garanzia del capitale di euro 12.663,49, gravante sugli immobili descritti nelle SEZIONI III, IV, V a favore *omissis* e contro la sig.ra *omissis*, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 09/11/2004 ai nn. 26588/7241. N.B. Non rinnovata.
2. **Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo** emesso dal Tribunale di Milano in data 28/04/2025, per la somma di Euro 25.000,00 a garanzia del capitale di Euro 16.483,10, gravante sugli immobili descritti nelle Sezioni I, II, III, IV, V, VI a favore di *omissis* e contro il sig. *omissis*, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 16/05/2025 ai nn. 9800/1146.
3. **Verbale di pignoramento immobili** notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Siracusa in data 14/10/2025, gravante sugli immobili descritti nelle Sezioni I, II, III, IV, V, VI a favore di *omissis* e contro il sig. *omissis*, trascritta

presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 07/11/2025 ai nn. 22526/16914.

Non sono presenti spese di condominio.

Valore del bene oggetto del pignoramento

La stima dell'appartamento è stata effettuata con i metodi applicati nelle Sezioni precedenti.

Le superfici dell'unità immobiliare sono state determinate, come da prassi estimale, al lordo dei muri perimetrali e dei divisori interni. Al fine della determinazione della "superficie commerciale" le consistenze lorde calcolate sono state ragguagliate attraverso specifici coefficienti: il 100% della superficie utile lorda dell'abitazione e il 30% fino a 25 mq e il 10% sulla quota eccedente della superficie dei balconi e terrazza.

I parametri dimensionali si evincono dal sottostante prospetto:

Superficie utile lorda dell'appartamento 100%	mq 40,00
Superfici scoperte 30% di mq 25 e 10% di mq 25	
Balconi e terrazza	mq 10,00

1) Stima in base al metodo comparativo

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, nel Comune di Francofonte (SR), zona semicentrale, codice di zona C1, in stato conservativo normale e destinazione residenziale, prevede un range di valori che va da un minimo di €/mq 410,00 a un massimo di €/mq 600,00 per superficie lorda.

L'esperto stimatore ha considerato un valore medio pari a €/mq 400,00 sulla base delle seguenti variabili:

- posizione all'interno dell'area urbana;

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

Descrizione	Valore (€/mq)
Valore minimo OMI (2° semestre 2025)	410,00 €
Valore massimo OMI (2° semestre 2025)	600,00 €
Valore medio unitario di mercato (€/mq)	505,00 €
Valore medio unitario stimato (€/mq)	400,00 €

Ai suddetti valori si applicano i coefficienti di differenziazione per tenere conto della vetustà e dello stato di conservazione dell'immobile: in relazione alla vetustà, per il bene oggetto di stima, edificato prima del 1986, anno in cui è stata presentata la domanda per il rilascio della Concessione per Esecuzione Lavori Edili in sanatoria, Pratica Edilizia n. 128/1997, è stato considerato il coefficiente 0,80; per quanto riguarda lo stato di conservazione e manutenzione, ritenuto buono, è stato applicato il coefficiente correttivo pari a 1.

Applicando i coefficienti, si ottengono i seguenti valori:

valore medio di mercato = € 20.200,00;

valore per confronto diretto = € 16.000,00.

2) Stima per capitalizzazione del reddito

In base ai dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa - territorio di Francofonte, il valore locativo per abitazioni di tipo economico nella zona in cui ricade l'immobile è individuato tra 1,50 €/mq e 2,20 €/mq. Confrontando tali dati con quelli di recente pubblicazione da parte delle agenzie immobiliari più accreditate e tenuto conto delle condizioni del mercato immobiliare sopra descritte, il canone mensile lordo per l'immobile in esame si ritiene pari a € 1,50 x 50,00 mq = € 75,00. Pertanto, per le caratteristiche dell'immobile espresse finora, il canone d'affitto determina un reddito lordo medio annuo di € 900,00. Considerando che gli oneri imputabili ai soggetti proprietari (spese di manutenzione, adeguamento impianti e tasse varie) si stimano pari al 15% del reddito lordo, il reddito annuo netto,

da prendere a base per la capitalizzazione, ammonta pertanto a: € 900,00 - (15% di R) = € 765,00. Il saggio di capitalizzazione, tenuto conto delle caratteristiche del bene e della zona, nonché dell'età, si può assumere pari al 5%. Ne deriva un valore per capitalizzazione pari a € 15.300,00.

Tabella riepilogativa

Descrizione	Note	Valore
Valore medio di mercato	€/mq 505,00 x 0,80 x mq 50,00	€ 20.200,00
Valore per confronto diretto	€/mq 400,00 x 0,80 x mq 50,00	€ 16.000,00
Valore per capitalizzazione	(€ 765,00 / 5,00) x 100	€ 15.300,00
Valore medio stimato		€ 17.166,67

Il più probabile valore di mercato dell'appartamento sito in via Della Vittoria n. 75 nel N.C.E.U. al foglio n. 43 particella n. 975 sub 4 è pari a € 17.166,67 da diminuire a € 13.000,00 (euro tredicimila/00), avendo calcolato la riduzione prevista dall'art. 568 c.p.c. per l'assenza della garanzia per vizi e i costi da sostenere per ripristinare le regolarità urbanistica e catastale.

SEZIONE IV

Identificazione e stima del Lotto 4 costituito da un bar sito in Francofonte (SR) via Della Vittoria n. 73 - N.C.E.U. foglio n. 43 particella n. 975 sub 8 categoria C/1 piano terra

Il pignoramento interessa il bar di proprietà del sig. *omissis*, ubicato al piano terra dell'edificio descritto nella Sezione precedente, con ingresso su via Della Vittoria n. 73.

Per la descrizione dell'area urbana e della provenienza del bene e per la visualizzazione planimetrica del luogo si rimanda a quanto rappresentato da pag. 29 a pag. 31 della presente relazione.

Il sistema tecnologico del bar è il seguente:

- chiusura esterna verticale: muratura in parte rivestita da lastre di marmo e in parte intonacata senza finitura; infisso con telai in pvc e vetrocamera; portone d'ingresso con telai in metallo, tamponamento vetrato e saracinesca;

- partizione interna verticale: muratura intonacata e, all'interno del bagno e nel laboratorio, muratura rivestita parzialmente con mattonelle di ceramica;
- partizione superiore orizzontale: solaio latero-cementizio;
- opere di finitura orizzontali: pavimentazione realizzata con mattonelle di ceramica.

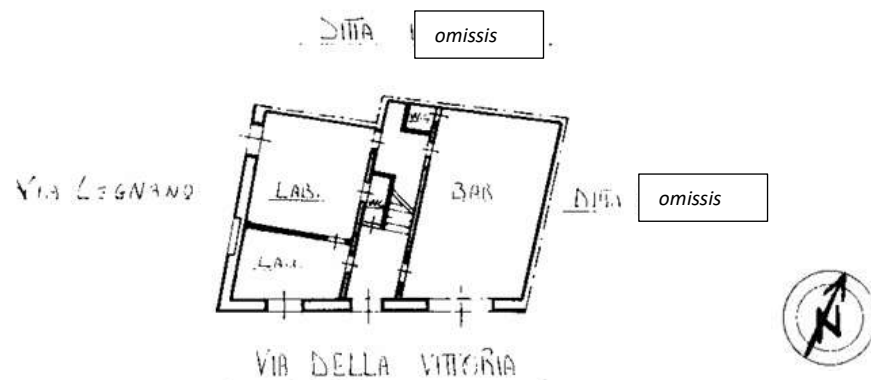
Il sistema ambientale del bar comprende: sala, laboratorio, disimpegno e bagno.

Nel negozio sono presenti i principali impianti tecnologici. Gli elementi e i dispositivi tecnici sono di tipo economico, in buono stato di conservazione.

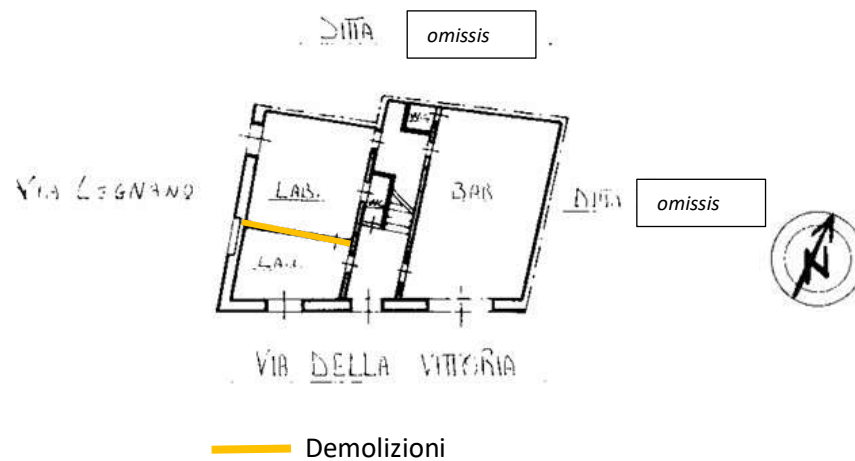
L'immobile è occupato dal sig. *omissis* per svolgere la propria attività lavorativa.

Le coordinate G.P.S. coincidono con quelle indicate nella Sezione III.

A seguire, si riporta la planimetria catastale della particella n. 975 sub 8 del foglio n. 43, acquisita presso l'Agenzia Entrate, Direzione Provinciale di Siracusa – Territorio, e le fotografie per meglio visualizzare le caratteristiche tecnico-ambientali del bene. Si rileva che, nello stato di fatto, il laboratorio del bar è un unico locale senza la partizione verticale, presente nella planimetria catastale.



Planimetria catastale del bar – N.C.E.U. foglio n. 43 particella n. 975 sub 8



Planimetria catastale del bar con indicazione della modifica dello stato di fatto



Prospetto sud del bar, indicato con freccia



Prospetto ovest del bar, indicato con freccia



Sala



Laboratorio



Bagno

Confini e dati catastali

L'immobile confina a sud con via Della Vittoria, a ovest con via Legnano e con il vano scala dell'edificio in cui è l'appartamento pignorato descritto nella Sezione precedente, a est con la proprietà di altra ditta e con il vano scala dell'edificio, a nord con la proprietà di altra ditta. All'Agenzia Entrate, Direzione Provinciale di Siracusa - Territorio, il bene è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Francofonte al foglio n. 43 particella n. 975 sub 8, categoria C/1, classe 4, consistenza m² 60, rendita euro 1.242,60; indirizzo via Della Vittoria n. 73 piano T; il bene è intestato al sig. *omissis* (proprietà 1/1).

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
43	975	8	C/1	4	m ² 60		€ 1.242,60

I dati specificati nella Trascrizione del pignoramento corrispondono con le risultanze catastali. Si precisa che nella mappa catastale, l'immobile è identificato con la particella 957: è possibile richiedere la correzione catastale dell'errore riscontrato attraverso il servizio online "Istanza rettifica dati catastali" all'Agenzia delle Entrate, gratuitamente.

Come scritto, lo stato di fatto dell'immobile pignorato è difforme rispetto al disegno catastale; precisamente, il laboratorio è un unico locale, senza la partizione interna. Per ripristinare la regolarità catastale occorre presentare all'Agenzia delle Entrate una variazione planimetrica, tramite procedura DOCFA, sostenendo una spesa di circa € 500,00.

Provvedimenti autorizzativi urbanistici ed edilizi

La scrivente ha acquisito i titoli abilitativi indicati nella Sezione III.

Il piano terra è da considerare regolare dal punto di vista edilizio in quanto la Concessione per Esecuzione Lavori Edili in sanatoria, Pratica Edilizia n. 128/1997, ha regolarizzato tutto l'edificio.

L'immobile 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 magazzino del documento nel Catasto Energetico Fabbricati (CEFA) – Regione Sicilia.

Ispezioni ipotecarie

Dalla Certificazione notarile sostitutiva del Certificato ipocatastale risulta che l'immobile pignorato, nel ventennio anteriore alla domanda, è gravato dalle formalità indicate nella Sezione III. Non sono presenti spese di condominio.

Valore del bene oggetto del pignoramento

La stima dell'immobile è stata effettuata con i metodi di valutazione utilizzati nella Sezione precedente.

Al fine della determinazione della "superficie commerciale", è stata considerata la superficie utile lorda del negozio.

I parametri dimensionali si evincono dal sottostante prospetto:

Superficie utile lorda del negozio 100%	mq 60
--	--------------

La scrivente ha stimato il magazzino secondo i metodi indicati di seguito.

1) Stima in base al metodo comparativo

L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per immobili con destinazione commerciale, tipo negozio, ubicati nel Comune di Francofonte (SR), zona semicentrale, codice di zona C1, in stato conservativo normale, prevede un range di valori che va da un minimo di €/mq 790,00 a un massimo di €/mq 1.150,00 per superficie lorda.

L'esperto stimatore ha considerato un valore pari a €/mq 1.000,00 sulla base delle seguenti variabili:

- posizione all'interno dell'area urbana;

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

Descrizione	Valore (€/mq)
Valore minimo OMI (2° semestre 2025)	790,00 €
Valore massimo OMI (2° semestre 2025)	1.150,00 €
Valore medio unitario di mercato (€/mq)	970,00 €
Valore medio unitario stimato (€/mq)	1.000,00 €

Ai suddetti valori di mercato si applicano i coefficienti correttivi sul costo base che tengono conto della vetustà e dello stato di conservazione dell'immobile: in relazione alla vetustà, per l'immobile oggetto di stima, esistente nell'anno della Licenza edilizia del 28/08/1972, è stato considerato il coefficiente 0,75; per quanto riguarda lo stato di conservazione e manutenzione, ritenuto buono, si applica un coefficiente correttivo pari a 1.

Applicando i coefficienti, si ottengono i seguenti valori:

valore medio di mercato = € 43.650,00;

valore per confronto diretto = € 45.000,00.

2) Stima per capitalizzazione del reddito

In base ai dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa - territorio di Francofonte, il valore locativo per magazzini, nella zona in cui ricade l'immobile, è individuato tra 5 €/mq e 7,40 €/mq. Confrontando tali dati con quelli di recente pubblicazione da parte delle agenzie immobiliari più accreditate e tenuto conto delle condizioni del mercato immobiliare sopra descritte, il canone mensile lordo per il bene in esame si ritiene pari a € 5 x 60,00 mq = € 300,00. Pertanto, per le caratteristiche dell'immobile espresse finora, il canone d'affitto determina un reddito lordo medio annuo di € 3.600,00. Considerando che gli oneri imputabili ai soggetti proprietari (spese di manutenzione, adeguamento impianti e tasse varie) si stimano pari al 15% del reddito lordo, il reddito annuo netto, da prendere a base per la capitalizzazione, ammonta pertanto a: € 3.600,00 - (15% di R) = € 3.060,00. Il saggio

di capitalizzazione, tenuto conto delle caratteristiche del bene e della zona, nonché dell'età, si può assumere pari al 5%. Ne deriva un valore per capitalizzazione pari a € 61.200,00.

Tabella riepilogativa

Descrizione	Note	Valore
Valore medio di mercato	€/mq 970,00 x 0,75 x mq 60,00	€ 43.650,00
Valore per confronto diretto	€/mq 1.000,00 x 0,75 x mq 60,00	€ 45.000,00
Valore per capitalizzazione	(€ 3.060,00 / 5,00) x 100	€ 61.200,00
Valore medio stimato		€ 49.950,00

Il più probabile valore di mercato del bar sito in via Della Vittoria n. 73 nel N.C.E.U. al foglio n. 43 particella n. 975 sub 8 è pari a € 49.950,00 da diminuire a € 47.000,00 (euro quarantasettemila/00), avendo calcolato la riduzione prevista dall'art. 568 c.p.c. per l'assenza della garanzia per vizi e i costi da sostenere per ripristinare le regolarità catastale.

SEZIONE V

Identificazione e stima del Lotto 5 costituito da un garage sito in Francofonte (SR) via Enna n. 37 - N.C.E.U. foglio n. 28 particella n. 1011 sub 1 categoria F/4

Il pignoramento riguarda un garage con ingresso su via Enna n. 37, posto al piano terra di un edificio ubicato in un'area centrale della città, indicata nel Piano Regolatore Generale del Comune di Francofonte come zona B1 – *Zone adiacenti al centro storico e a morfologia compatta (area di sedime)*; in questa zona, l'attività edilizia è soggetta alle prescrizioni dell'art. 14 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente.

Al sig. *omissis*, la proprietà dell'immobile è pervenuta con Atto giudiziario del 07/01/2011 contenente Sentenza di acquisto per usucapione emesso dal Tribunale di Siracusa in data 07/01/2011 dai sig.ri *omissis*, e *omissis*, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 18/03/2015 ai nn. 3494/1944.

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

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



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



Estratto di mappa foglio n. 28 particella n. 1011

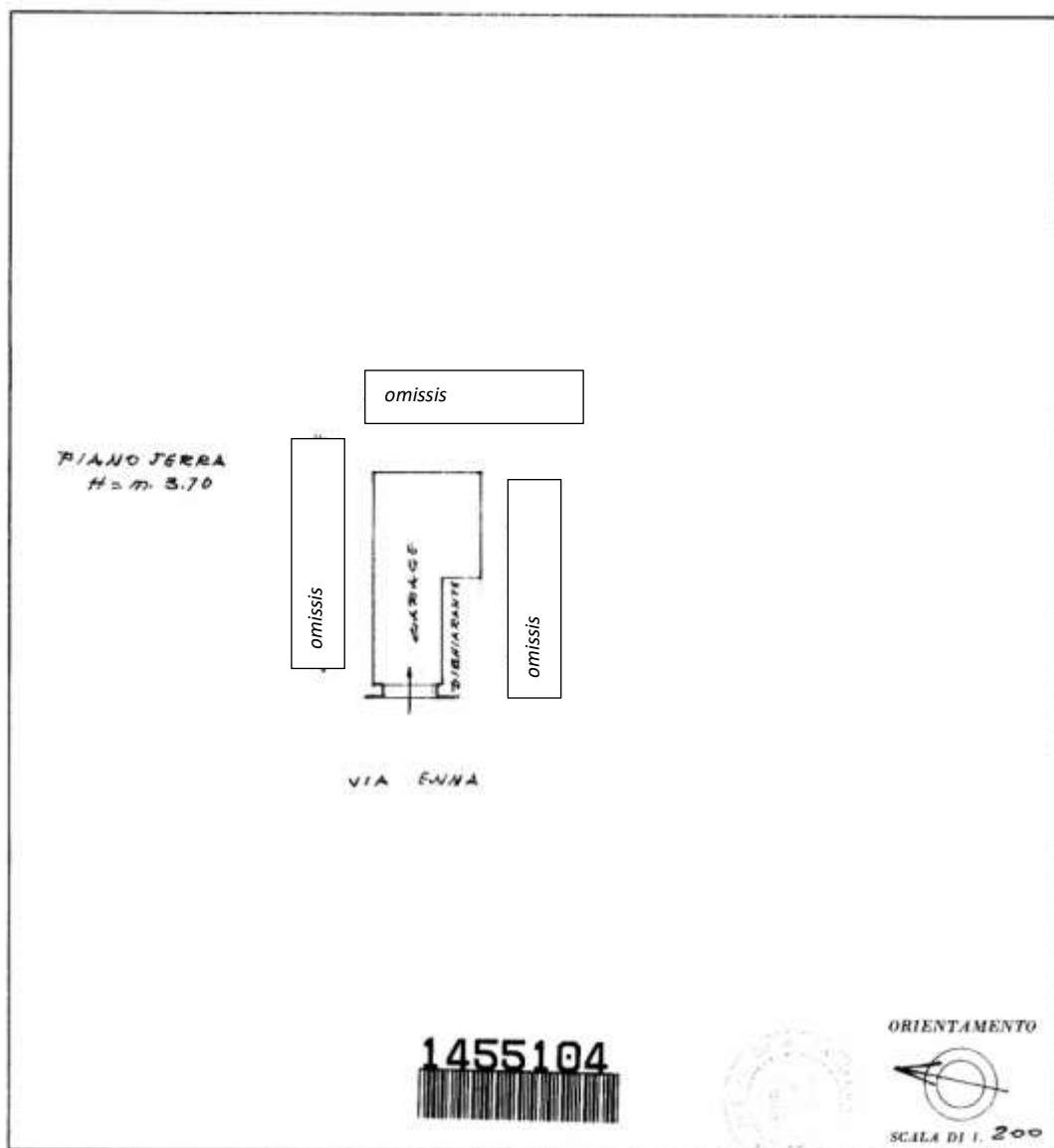
Il sistema tecnologico del garage è il seguente:

- chiusura esterna verticale: muratura intonacata; infisso con telai e tamponamenti metallici;
- partizione superiore orizzontale: solaio latero-cementizio.

L'immobile è utilizzato dal proprietario.

Le coordinate G.P.S. sono: Lat. 37,224529 – Long. 14,879667.

A seguire si riportano la planimetria catastale, acquisita presso l'Agenzia Entrate, Direzione Provinciale di Siracusa – Territorio e le fotografie scattate durante il sopralluogo del 19/02/2026.



Planimetria catastale del garage – N.C.E.U. foglio n. 28 particella n. 1011 sub 1



Prospetto ovest dell'edificio in cui è il garage indicato con freccia



Ingresso del garage



Interno

Confini e dati catastali

L'immobile confina a ovest con via Enna, su cui è l'ingresso, a est, nord e sud con proprietà di altre ditte. All'Agenzia Entrate, Direzione Provinciale di Siracusa - Territorio, il bene è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Francofonte al foglio n. 28 particella n. 1011 sub 1, categoria F/4; indirizzo via Enna n. 27 piano T; il bene è intestato al *omissis* (proprietà 1/1).

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
28	1011	1	F/4				

I dati specificati nella Trascrizione del pignoramento corrispondono con le risultanze catastali. Come già scritto, il garage si trova in via Enna al numero civico 37 e non 27: è possibile richiedere la correzione catastale attraverso il servizio online "Istanza rettifica dati catastali" all'Agenzia delle Entrate, gratuitamente.

Il garage non è censito secondo la categoria catastale corretta, ovvero C/6, per cui occorre presentare all'Agenzia delle Entrate un aggiornamento catastale, tramite procedura DOCFA, sostenendo una spesa di circa € 500,00.

Provvedimenti autorizzativi urbanistici ed edilizi

La scrivente, dopo avere inoltrato istanze all'Ufficio Tecnico del Comune di Francofonte (SR), con pec, in data 09/02/2026 e in data 13/05/2026, al fine di ottenere copia dei provvedimenti autorizzativi rilasciati per l'immobile in oggetto, per verificare la regolarità urbanistica ed edilizia, ha acquisito la seguente documentazione:

- Certificato di Destinazione Urbanistica dell'area censita in Catasto del Comune di Francofonte (SR) al foglio n. 28 particella n. 1011.

Il Comune di Francofonte, che ha dato riscontro alla richiesta della scrivente della copia dei titoli abilitativi degli altri immobili pignorati, descritti nelle precedenti Sezioni, in merito al garage, sito in via Enna n. 37, nel N.C.E.U. al foglio n. 28 particella n. 1011 sub 1, non ha prodotto alcun documento utile a dimostrare la regolarità edilizia.

Ispezioni ipotecarie

Dalla Certificazione notarile sostitutiva del Certificato ipocatastale risulta che l'immobile pignorato, nel ventennio anteriore alla domanda, è gravato dalle formalità indicate nella Sezione III.

Non sono presenti spese di condominio.

Valore del bene oggetto del pignoramento

La stima dell'appartamento è stata effettuata con i metodi applicati nelle Sezioni precedenti.

Al fine della determinazione della “superficie commerciale”, è stata considerata la superficie utile lorda del garage, essendo un'unità immobiliare autonoma (non pertinenza).

I parametri dimensionali si evincono dal sottostante prospetto:

Superficie utile lorda del garage 100%	mq 34
---	--------------

1) Stima in base al metodo comparativo

L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per box, nel Comune di Francofonte (SR), zona semicentrale, codice di zona C1, in stato conservativo normale prevede un range di valori che va da un minimo di €/mq 350,00 a un massimo di €/mq 510,00 per superficie lorda.

L'esperto stimatore ha considerato un valore medio pari a €/mq 400,00 sulla base delle seguenti variabili:

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

Descrizione	Valore (€/mq)
Valore minimo OMI (2° semestre 2025)	350,00 €
Valore massimo OMI (2° semestre 2025)	510,00 €
Valore medio unitario di mercato (€/mq)	430,00 €
Valore medio unitario stimato (€/mq)	400,00 €

Ai suddetti valori sono stati applicati i coefficienti di differenziazione che tengono conto della vetustà e dello stato di conservazione del bene, assunti in conformità alla prassi estimativa corrente e alla letteratura specialistica dell'estimo immobiliare: in relazione alla vetustà, considerato che, per tipologia edilizia, la costruzione dell'edificio in cui è il garage, si può fare risalire agli anni Sessanta, è stato

considerato il coefficiente 0,65; per quanto riguarda lo stato di conservazione e manutenzione, ritenuto mediocre, è stato applicato il coefficiente pari a 0,9.

I valori ottenuti sono:

valore medio di mercato = € 8.552,70;

valore per confronto diretto = € 7.956,00.

2) Stima per capitalizzazione del reddito

In base ai dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa - territorio di Francofonte, il valore locativo per box, nella zona in cui ricade il bene, è individuato tra 1,30 €/mq e 1,90 €/mq. Confrontando tali dati con quelli di recente pubblicazione da parte delle agenzie immobiliari più accreditate e tenuto conto delle condizioni del mercato immobiliare sopra descritte, il canone mensile lordo per l'immobile in esame si ritiene pari a € 1,50 x 34,00 mq = € 51,00. Pertanto, per le caratteristiche dell'immobile espresse finora, il canone d'affitto determina un reddito lordo medio annuo di € 612,00. Considerando che gli oneri imputabili ai soggetti proprietari di beni simili (spese di manutenzione, adeguamento impianti e tasse varie) si stimano pari al 12% del reddito lordo, il reddito annuo netto, da prendere a base per la capitalizzazione, ammonta pertanto a: € 612,00 - (12% di R) = € 538,56. Il saggio di capitalizzazione, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile e della zona, nonché dell'età, si può assumere pari al 5%. Ne deriva un valore per capitalizzazione pari a € 10.771,20.

Tabella riepilogativa

Descrizione	Note	Valore
Valore medio di mercato	€/mq 430,00 x 0,65 x 0,9 x mq 34,00	€ 8.552,70
Valore per confronto diretto	€/mq 400,00 x 0,65 x 0,9 x mq 34,00	€ 7.956,00
Valore per capitalizzazione	(€ 538,56 / 5,00) x 100	€ 10.771,20
Valore medio stimato		€ 9.093,30

Il più probabile valore di mercato del garage sito in via Enna n. 37 nel N.C.E.U. al foglio n. 28 particella n. 1011 sub 1 è pari a € 9.093,30 da diminuire a € 8.000,00 (euro ottomila/00), avendo calcolato la riduzione prevista dall'art. 568 c.p.c. per l'assenza della garanzia per vizi e i costi da sostenere per ripristinare le regolarità catastale.

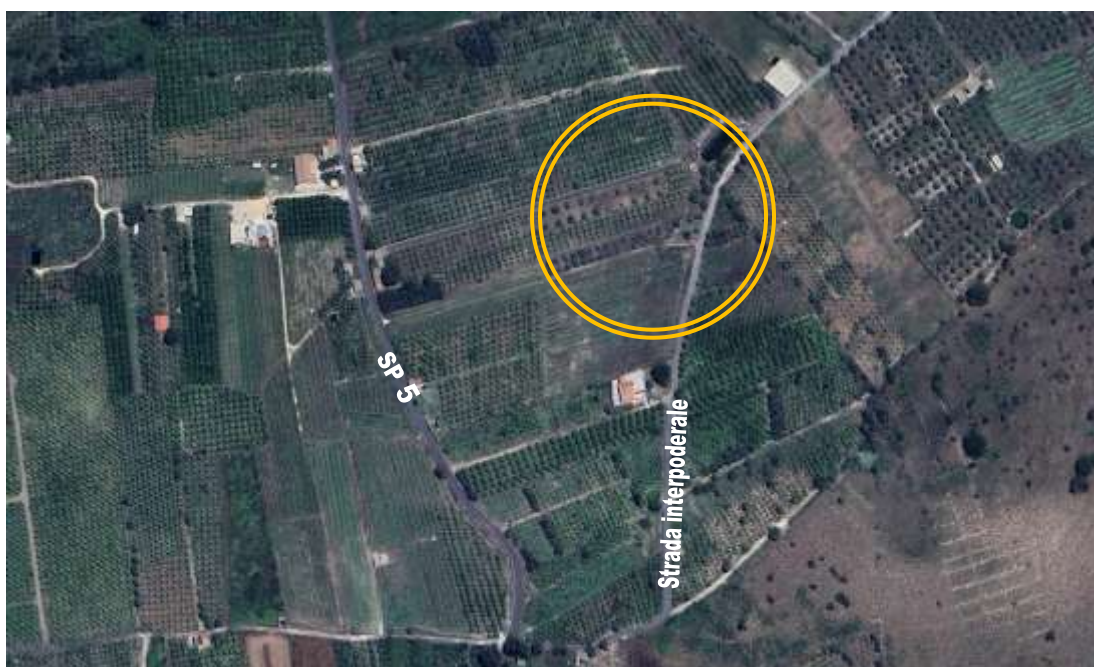
SEZIONE VI

Identificazione e stima del Lotto 6 costituito da terreni siti in Francofonte (SR) Contrada Belfusa - N.C.T. foglio n. 50 particelle nn. 173, 580, 581, 582, 583

Il Lotto 6 è composto da n. 5 terreni agricoli, incolti, porzioni di un appezzamento maggiore, ubicati in contrada Belfusa, a est del Centro abitato; i beni, distanti circa km 5 da Francofonte (SR), sono raggiungibili percorrendo la Strada Statale n. 194, le strade Provinciali n. 33 e n. 5 e una strada interpoderale, chiusa da una sbarra condominiale. Tra i terreni pignorati, la particella n. 173 è delimitata in parte da una recinzione metallica e in parte è attraversata dalla strada interpoderale; le altre particelle sono circondate da proprietà di altre ditte e prive di accessi diretti. I lotti ricadono in un'area indicata nel Piano Regolatore Generale del Comune di Francofonte come zona E – *Zona agricola*; in queste zone, l'attività edilizia è soggetta alle prescrizioni dell'art. 31 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente.

Al sig. *omissis*, la proprietà dei terreni è pervenuta con l'Atto giudiziario del 07/01/2011, citato nella Sezione III della presente relazione.

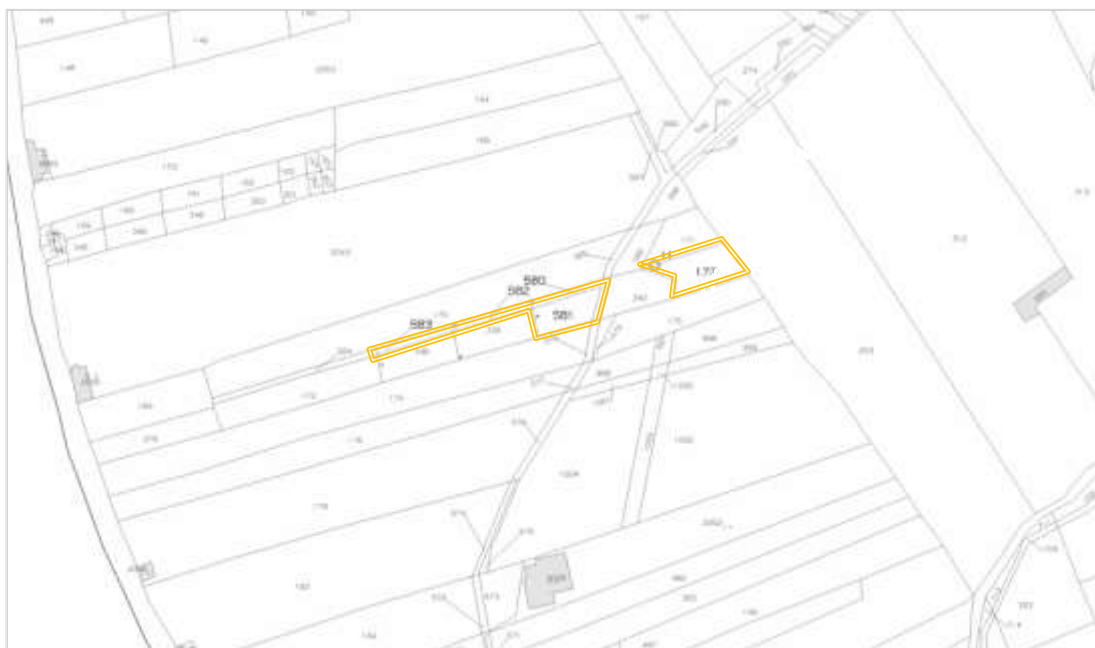
Per l'immediata visualizzazione planimetrica dei luoghi sono state riprodotte, di seguito, due aerofotogrammetrie e l'estratto del foglio di mappa catastale n. 50, rilasciato dall'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Siracusa Ufficio Provinciale – Territorio: in particolare, l'area in cui si trovano i lotti pignorati è stata evidenziata con linea continua gialla.



Inquadramento territoriale dei terreni – Immagini tratte da *Google Earth*



Perimetrazione delle particelle nn. 173, 580, 581, 582, 583
Immagine tratta da *Topoprogram* e rielaborata dall'esperto



Estratto di mappa foglio n. 50 e perimetrazione delle particelle nn. 173, 580, 581, 582, 583

Confini e dati catastali

I confini dei terreni pignorati sono visualizzati nell'estratto di mappa sopra riportato.

All'Agenzia Entrate, Direzione Provinciale di Siracusa - Territorio, i lotti pignorati sono censiti nel Catasto Terreni del Comune di Francofonte al foglio n. 50

- particella n. 173, qualità uliveto, classe 1, superficie mq 473, R.D. Euro 4,76, R.A. Euro 2,93;
- particella n. 580, qualità seminativo irriguo, classe 3, superficie mq 135, R.D. Euro 2,09, R.A. Euro 0,66;
- particella n. 581, qualità seminativo irriguo, classe 3, superficie mq 294, R.D. Euro 4,56, R.A. Euro 1,44;
- particella n. 582, qualità seminativo irriguo, classe 3, superficie mq 105, R.D. Euro 1,63, R.A. Euro 0,52;
- particella n. 583, qualità seminativo irriguo, classe 3, superficie mq 99, R.D. Euro 1,53, R.A. Euro 0,49,

i beni sono intestati al sig. *omissis* (proprietà 1/1).

Nella seguente tabella si riportano le caratteristiche catastali dei beni:

Catasto Terreni						
Dati Identificativi		Dati di Classamento				
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	
					Dominicale	Agrario
50	173	Uliveto	1	m ² 473	€ 4,76	€ 2,93
	580	Semin Irrig	3	m ² 135	€ 2,09	€ 0,66
	581	Semin Irrig	3	m ² 294	€ 4,56	€ 1,44
	582	Semin Irrig	3	m ² 105	€ 1,63	€ 0,52
	583	Semin Irrig	3	m ² 99	€ 1,53	€ 0,49

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

Si precisa che lo stato di fatto dei lotti è incolto.

Provvedimenti autorizzativi urbanistici ed edilizi

La scrivente ha acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica dell'area censita in Catasto del Comune di Francofonte (SR) al foglio n. 50 particelle nn. 173, 580, 581, 582, 583.

Ispezioni ipotecarie

Dalla Certificazione notarile sostitutiva del Certificato ipocatastale risulta che i terreni pignorati, nel ventennio anteriore alla domanda, sono gravati dalle seguenti formalità:

1. **Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo** emesso dal Tribunale di Milano in data 28/04/2025, per la somma di Euro 25.000,00 a garanzia del capitale di Euro 16.483,10, gravante sugli immobili descritti nelle Sezioni I, II, III, IV, V, VI a favore di *omissis* e contro il sig. *omissis*, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 16/05/2025 ai nn. 9800/1146.
2. **Verbale di pignoramento immobili** notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Siracusa in data 14/10/2025, gravante sugli immobili descritti nelle Sezioni I, II, III, IV, V, VI a favore di *omissis* e contro il sig. *omissis*, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 07/11/2025 ai nn. 22526/16914.

Valore del bene oggetto del pignoramento

Per il Lotto 6, costituito da piccoli appezzamenti agricoli incolti, in parte interclusi dalle proprietà di terzi e privi di autonoma redditività agricola, è stato determinato un prezzo a corpo pari a € 1.000,00 (euro mille/00), tenuto conto della limitata commerciabilità, dell'interesse prevalentemente complementare per i fondi confinanti, delle caratteristiche penalizzanti sopra descritte e della riduzione prevista dall'art. 568 c.p.c. per l'assenza della garanzia per vizi.

CONCLUSIONI

In sintesi, è stata elaborata la tabella seguente che riporta i valori di ogni Lotto stimato e il valore totale del compendio pignorato.

Lotti		Valore dell'immobile	Quota pignorata
1	Appartamento in Francofonte via Della Vittoria n. 48 - N.C.E.U. foglio n. 43 particella n. 1192 sub 3	€ 20.000,00	1/1
2	Deposito in Francofonte via Della Vittoria n. 50 - N.C.E.U. foglio n. 43 particella n. 1192 sub 6	€ 6.000,00	1/1
3	Appartamento in Francofonte via Della Vittoria n. 75 - N.C.E.U. foglio n. 43 particella n. 975 sub 4	€ 13.000,00	1/1
4	Bar in Francofonte via Della Vittoria n. 75 - N.C.E.U. foglio n. 43 particella n. 975 sub 8	€ 47.000,00	1/1
5	Garage in Francofonte via Enna n. 37 - N.C.E.U. foglio n. 28 particella n. 1011 sub 1	€ 8.000,00	1/1
6	Terreni in Francofonte (SR) contrada Belfusa - N.C.T. foglio n. 50 particelle nn. 173, 580, 581, 582, 583	€ 1.000,00	1/1
Valore totale		€ 95.000,00	

L'esperto stimatore, con la presente relazione che si compone di n. 63 pagine e degli allegati indicati in calce, ritiene di avere assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice Dott.ssa Concita Cultrera per qualsiasi chiarimento e/o supplemento di indagine.

Carlentini, 12/06/2026

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 26/01/2026;
3. Comunicazioni di inizio delle operazioni peritali alla parte debitrice del 26/01/2026;
4. Documenti catastali dell'appartamento sito in Francofonte (SR) via Della Vittoria n. 48 - N.C.E.U. foglio n. 43 particella n. 1192 sub 3;
5. Documenti catastali del deposito sito in Francofonte (SR) via Della Vittoria n. 50 - N.C.E.U. foglio n. 43 particella n. 1192 sub 6;
6. Documenti catastali dell'appartamento sito in Francofonte (SR) via Della Vittoria n. 75 - N.C.E.U. foglio n. 43 particella n. 975 sub 4;
7. Documenti catastali del bar sito in Francofonte (SR) via Della Vittoria n. 73 - N.C.E.U. foglio n. 43 particella n. 975 sub 8;
8. Documenti catastali del garage sito in Francofonte (SR) via Enna n. 37 - N.C.E.U. foglio n. 28 particella n. 1011 sub 1;
9. Documenti catastali dei terreni in Francofonte (SR) contrada Belfusa - N.C.T. foglio n. 50 particelle nn. 173, 580, 581, 582, 583;
10. Verbale del sopralluogo del 19/02/2026;
11. Certificato di Destinazione Urbanistica dei beni oggetto di stima;
12. Copia Autorizzazione per Esecuzione Lavori Edili del 20/12/1960 con progetto per la sopraelevazione della casa di via Della Vittoria angolo via Livorno;
13. Copia Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili del 19/09/1966 con progetto per la sopraelevazione di un secondo piano della casa di via Della Vittoria angolo via Livorno;
14. Copia Licenza per Esecuzione Lavori Edili del 28/08/1972 con progetto per la sopraelevazione del piano secondo della casa del sig. *omissis* in via Della Vittoria angolo via Legnano, Pratica Edilizia n. 389/1972;

15. Copia Concessione per Esecuzione Lavori Edili in sanatoria del 07/01/1997 con progetto per la sopraelevazione del terzo piano di un immobile esistente in Francofonte via Delle Vittorie angolo via Legnano, Pratica Edilizia n. 128/1997.
16. Copia Atto di Compravendita del 18/02/2010;
17. Copia Sentenza del Tribunale Civile di Siracusa per acquisto per usucapione del 07/01/2011;
18. Attestazione invio relazione di stima alle parti.