

Tribunale di Siracusa – esecuzioni immobiliari

Omissis contro Omissis

Proc. esecutiva immobiliare n. 103/2018 - Consulenza tecnica d'ufficio

Giudice Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio

Ctu Arch. Alfio Cillepi



Indice

- **Bene oggetto di pignoramento – premessa**
- **Verbale di sopralluogo**
- **Dati catastali informatizzati al 24/03/2023**
- **Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (nei 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento) dal 13/11/1990 al 24/03/2023 e provenienza dell'immobile all'attuale proprietaria per atto di compravendita**
- **Pratiche edilizie presenti presso l'ufficio tecnico; verifica della regolarità edilizia e urbanistica dall'anno di costruzione allo stato attuale; regolarizzazione difformità e costi**
- **Descrizione della zona e caratteristiche dell'edificio in cui sono situati l'abitazione e il locale di sgombero**
- **Descrizione dell'abitazione e del locale di sgombero allo stato attuale (destinazione, dimensioni e caratteristiche degli ambienti)**
- **Stima del valore di mercato - Criterio di stima sintetico comparativo con punti di merito**

ALLEGATI

- **ALLEGATO I – Verbale di sopralluogo, estratto di mappa, visura storica e planimetria catastale**
- **ALLEGATO II - Elenco iscrizioni, trascrizioni e atto di compravendita**
- **ALLEGATO III – Licenza edilizia n. 163 del 19-06-1963 con relativi elaborati e concessione in sanatoria n. 31 del 17-06-2013 con relativi elaborati**
- **ALLEGATO IV – Attestazione di prestazione energetica (A.P.E.)**
- **ALLEGATO V - Certificato di destinazione urbanistica**
- **ALLEGATO VI – Rilievo metrico e fotografico**
- **ALLEGATO VII – Decreto di nomina e verbale di giuramento, comunicazioni data sopralluogo e attestazione di invio perizia**



Tribunale di Siracusa – esecuzioni immobiliari

Al Signor Giudice Civile di Siracusa

Omissis contro omissis

Proc. esecutiva immobiliare n. 103/2018 - Consulenza tecnica d'ufficio

Bene oggetto di pignoramento - premessa

Il sottoscritto dott. Arch. Alfio Cillepi iscritto presso l'Ordine degli Architetti di Siracusa al n. 771, su incarico conferito il 23/03/2023 dal Giudice Civile Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio, si è recato sui luoghi congiuntamente al nominato Custode Avv. Vittoria Fiume il 26/06/2023 al fine di accertare e relazionare su quanto richiesto, ovvero stimare il valore di mercato dell'immobile sito a Lentini in Viale Riccardo Da Lentini n. 156, costituito da abitazione sita al primo piano e locale di sgombero di pertinenza sito al quinto piano. L'immobile, di cui il Custode ha provveduto all'immissione in possesso mediante accesso forzoso e cambio serratura, è identificato al catasto al F. 68, p.lla 1240 - sub 7 ed intestato al Sig. omissis.

Verbale di sopralluogo

Il giorno 26 del mese di Giugno 2023 a Lentini, in Viale Riccardo da Lentini n. 156, sono presenti alle ore 18:00, presso gli immobili oggetto di stima, il Custode Avv. Fiume Vittoria e il Ctu Arch. Cillepi Alfio, nominati dal Giudice Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio. Hanno inizio le operazioni di rilievo metrico e fotografico e le verifiche richieste dal mandato. Il ctu prende appunti in fogli separati. Il sopralluogo si conclude alle ore 19:00. Il ctu si riserva qualora necessario di avere altro accesso ai luoghi. L.c.s.

Dati catastali informatizzati al 24/03/2023

Immobile costituito da abitazione e locale di sgombero di pertinenza sito nel comune di Lentini in Viale Riccardo Da Lentini n. 156, rispettivamente al primo e quinto piano, intestato a omissis, proprietario per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni. L'immobile è censito al catasto fabbricati al foglio 68, particella 1240 - sub 7, categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, superficie catastale 134mq, totale escluso aree



scoperte 131mq, rendita euro 278,37, dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Le coordinate G.P.S. dell'immobile sono Latitudine 37,29658 N – Longitudine 14,99812 E.

Si allegano (**ALLEGATO I**) il verbale di sopralluogo, l'estratto di mappa, la visura storica e la planimetria catastale, provenienti dal catasto dell'Agenzia del Territorio di Siracusa.

Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (nei 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento) dal 13/11/1990 al 24/03/2023

La relazione ipocatastale attesta le risultanze delle visure e dei registri immobiliari al 26 aprile 2018.

Si allega (**ALLEGATO II**) la documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni sull'unità immobiliare aggiornata alla data del 24 marzo 2023, prelevata alla conservatoria dei registri immobiliari e l'atto di compravendita prelevato presso lo studio notarile omissis.

Iscrizioni e trascrizioni a favore e contro l'attuale proprietario

- Trascrizione del 22/03/2018 ai nn. 4325/3039, repertorio 645/2018 del 22/02/2018 derivante da verbale di pignoramento immobili;
- Iscrizione del 24/04/2017 ai nn. 5301/902, repertorio 15658/12041 del 31/03/2017 derivante da concessione a garanzia di mutuo;
- Trascrizione del 10/03/2014 ai nn. 3016/2273, repertorio 31 del 02/12/2013 derivante da atto amministrativo - concessione edilizia;
- Trascrizione del 13/05/2006 ai nn. 13671/7026, repertorio 62/185 del 17/02/2005 derivante da atto per causa di morte - certificato di denunciata successione;
- Trascrizione del 10/05/2002 ai nn. 8301/6439, repertorio 640/179 del 22/12/1999 derivante da atto per causa di morte - certificato di denunciata successione;
- Trascrizione del 10/05/2002 ai nn. 8300/6438, repertorio 639/179 del 22/12/1999 derivante da atto per causa di morte - certificato di denunciata successione;



- Trascrizione del 16/03/2002 ai nn. 4550/3458, repertorio 74/181 del 02/02/2001 derivante da atto per causa di morte - certificato di denunciata successione;
- Iscrizione del 01/07/1999 ai nn. 8907/1599, repertorio 10 del 19/03/1998 derivante da decreto ingiuntivo.

Provenienza dell'immobile all'attuale proprietaria con trascrizione per atto di compravendita

A omissis l'immobile è pervenuto per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni mediante:

- Trascrizione del 24/04/2017 ai nn. 5300/3753, repertorio 15657/12040 del 31/03/2017 derivante da atto di compravendita - notaio omissis da potere di omissis.

Pratiche edilizie presenti presso l'ufficio tecnico; verifica della regolarità edilizia e urbanistica dall'anno di costruzione allo stato attuale; regolarizzazione difformità e costi

Pratiche edilizie presenti presso l'ufficio tecnico

Dalla richiesta presso gli uffici archivio, abitabilità, sanatoria e impianti dell'ufficio tecnico - sezione urbanistica di Lentini di pratiche edilizie relative all'unità immobiliare (prot. n. 11027 del 17-05-2023) sono presenti:

- Licenza edilizia n. 163 del 19-06-1963, riguardante l'intera costruzione di un immobile costituito da magazzino e alloggi in Viale Riccardo da Lentini, e relativi elaborati grafici (pianche, prospetti)
- Concessione in sanatoria L.R. 37/85 - n. 31 del 17-06-2013, dei locali di sgombero realizzati al quinto piano (coprenti buona parte di terrazza) e relativi elaborati grafici (pianta e prospetti).

Verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni dall'anno di costruzione allo stato attuale; regolarizzazione difformità e costi

Dal rilievo dello stato attuale del ctu, l'abitazione posta al primo piano presenta difformità rispetto al progetto in concessione del 1963, consistenti in:

- 1- diversa distribuzione interna degli ambienti e modifiche esterne dei prospetti nelle aperture finestrate. Esse sono sanabili mediante Scia in sanatoria - art. 37



DPR 380/2001 con versamento di sanzione di 500,00€ e pagamento di diritti di segreteria 100,00€;

- 2- chiusura di metà superficie di cavedio con pareti e solaio, per ampliamento di wc 1 esistente e realizzazione di un piccolo wc 2 all'interno di una camera 2. Tali difformità non sono sanabili ed occorrono lavori di demolizione di porzioni di pareti e solaio e ripristino del cavedio, conteggiati a corpo 2.500,00€.

Anche la planimetria catastale (dichiarazione protocollo n. SR0146739 del 11/06/2009) non corrisponde al rilievo attuale del ctu relativamente a diversa distribuzione interna di alcuni ambienti e alla chiusura del cavedio.

Le spese tecniche per la Scia in sanatoria, per direzione lavori di demolizione e ripristino del cavedio, per l'accatastamento di abitazione sanata ed eventuale locale di sgombero, sono conteggiate complessivamente 2.500,00€.

Il locale di sgombero sito al quinto piano corrisponde sia al progetto di concessione in sanatoria sia alla planimetria catastale.

Si allega (**ALLEGATO III**) Licenza edilizia n. 163 del 19-06-1963 con relativi elaborati e concessione in sanatoria n. 31 del 17-06-2013 con relativi elaborati.

Si produce e allega (**ALLEGATO IV**) attestazione di prestazione energetica dell'abitazione (A.P.E. L. n° 90/2013).

Descrizione della zona e caratteristiche dell'edificio in cui sono situati l'abitazione e il locale di sgombero

Da come riportato nel certificato di destinazione urbanistica - (protocollo n. 11026 del 17/05/2023), l'abitazione oggetto di stima ricade all'interno della zona C1 - "zona di espansione residenziale di completamento a edilizia intensiva" del P.R.G. soggetta alle prescrizioni dell'artt. 40 e 41 delle N.T.A. In tale zona l'edificazione è normata dal Piano di Lottizzazione Convenzionata - comprensorio ex "C6". Inoltre essa ricade in area di interesse archeologico. L'immobile si trova a nord di Lentini con accesso dalla S.S. 194 e via Biviere, o dal centro abitato.

Sono prevalentemente presenti tipologie di edifici condominiali a tre o più elevazioni fuori terra con bassi commerciali e/o garage al piano terra.

La zona è ben collegata mediante trasporto urbano; sono presenti attività commerciali, artigianali, servizi pubblici di vario genere, supermercati, un parco giochi, ecc... In



particolare nelle vicinanze si trovano due scuole: media inferiore IV I.C. “Marconi” e IV Istituto Superiore “P.L. Nervi”, ecc. Si allega (**ALLEGATO V**) il certificato di destinazione urbanistica.

L’edificio condominiale presenta forma rettangolare, è dotato di ingresso con corpo scala ascensorato servente quattro appartamenti per piano. Esso è composto da piano terra destinato a magazzino, 1°, 2°, 3°, 4° piano abitativi e 5° piano coperto in parte con locali di sgombero, in parte a terrazza. Non vi sono garage.

Il fabbricato presenta struttura in cls armato con solai misti, tamponamenti e tramezzature in laterizio di spessore rispettivamente 35cm e 10cm. I locali di sgombero hanno tamponamenti di 25cm e tramezzature di 10cm.

Le facciate sono rifinite ad intonaco: quelle del piano terra si trovano in pessimo e mediocre stato conservativo; quelle dei piani superiori in mediocre e discreto stato conservativo con alcuni ballatoi e cornicione in cui si rendono necessari lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria.

In particolare l’immobile oggetto di stima al primo piano necessita di manutenzione della facciata e dei ballatoi a seguito di macchie di umido, da dilavamento e distacco di intonaco causati da infiltrazioni d’acqua.

L’abitazione confina a nord ed est con area interna condominiale; a sud e ad ovest con altri appartamenti del condominio. Essa ha orientamento prevalente est-ovest ed è esposta con affacci a nord (limitati con sole finestre e su un’area molto ristretta – esposizione mediocre) e ad est con balcone su area interna (esposizione discreta). Inoltre esso gode di mediocre/discreta panoramicità e non è soggetto ad inquinamento atmosferico e acustico elevati (**foto da 1 a 9**).

Descrizione dell’abitazione e del locale di sgombero allo stato attuale (destinazione, dimensioni e caratteristiche degli ambienti)

Abitazione

All’abitazione si accede da Viale Riccardo Da Lentini n. 156, mediante androne di ingresso con ascensore e scala condominiale. Essa è composta da un ingresso-disimpegno avente superficie utile s.u. 8,70mq, un ripostiglio di s.u. 1,70mq, una camera 1 di s.u. 18,00mq, un ambiente cucina-pranzo di s.u. 13,50mq, un wc 1 di s.u.



6,30mq (ampliato mediante chiusura di parte di cavedio), una camera 2 di s.u. 9,50mq con accesso ad un wc 2 di s.u. 2,00mq (realizzato con chiusura di parte di cavedio), un soggiorno di s.u. 29,20mq, una camera 3 di s.u. 18,20mq. La superficie utile complessiva è pari a 107,10mq e l'altezza netta degli ambienti è pari a 3,20m. La superficie non residenziale snr è costituita dal balcone di superficie complessiva 9,50mq. La superficie lorda commerciale rilevata considerando il cavedio ripristinato è pari a 124,00mq (escluso aree scoperte snr).

Internamente gli ambienti dell'intero appartamento sono rivestiti con intonaco tradizionale e rifiniti con idropittura. Le porte interne sono in legno. Gli infissi esterni sono in acciaio con persiana avvolgibile. La pavimentazione degli ambienti è in marmo e ceramica. I wc e la zona cucina sono rivestiti in ceramica. L'appartamento non è isolato e coibentato.

E' presente e non a norma l'impianto elettrico, e l'impianto idrico. Non è presente l'impianto di riscaldamento. Tutti gli ambienti sono vetusti con rifiniture da capitolato anni sessanta e si trovano in discreto stato conservativo. Alcune camere presentano umidità e/o degrado da abbandono e l'appartamento al momento si trova in pessime condizioni igieniche (**foto da 10 a 19**).

Locale di sgombero

Al locale si giunge mediante scala e ascensore.

Non è stato momentaneamente possibile accedervi, in quanto la porta non si apriva. Il ctu, tramite la vetrata sommitale della porta ed anche misurando dall'esterno, ha potuto ugualmente verificare le dimensioni dell'ambiente, avente s.u. 5,70mq e altezza netta 2,90m, corrispondenti al progetto ed all'accatastamento. La superficie lorda commerciale rilevata è pari a 7,00mq. Internamente ed esternamente l'ambiente è rifinito ed in discreto stato conservativo (**foto 20-21**).

Si allega (**ALLEGATO VI**) il rilievo metrico e fotografico.

L'appartamento non è divisibile e attualmente non è abitato. Il locale di sgombero (anche se ha un basso valore di mercato) è comodamente divisibile dall'appartamento. Sul bene non vi sono atti di asservimento urbanistici e/o cessione di cubatura, né servitù gravanti, né esistenza di pesi (servitù attive e passive, usufrutto, altre ipoteche) o altre limitazioni d'uso. Non è stato possibile verificare l'ammontare delle spese condominiali e di gestione annue ed eventuali spese condominiali non pagate.



Stima del valore di mercato

Metodo sintetico con criterio di stima comparativo con adeguamento per punti di merito

Abitazione

Da indagini di mercato effettuate dal ctu presso alcune agenzie immobiliari del comune di Lentini – Agenti Fiap, attualmente per la zona di Viale Riccardo Da Lentini (limitrofa a via Biviere) con tipologie di abitazioni A/3, per uno stato di conservazione buono e buona qualità delle finiture, i valori di mercato variano da 500,00€/mq a 700€/mq di superficie lorda commerciale.

Tali valori corrispondono alle quotazioni immobiliari OMI.

Trattandosi di immobile non in buono stato conservativo, con finiture vetuste e non di pregio, non è possibile riferirsi ai suddetti parametri. Le agenzie immobiliari in considerazione di ciò, forniscono valori variabili da 300,00€/mq a 500,00€/mq di superficie lorda commerciale (con criterio di stima per confronto diretto).

Valutazione del valore medio di riferimento

Preso atto dello stato di conservazione e delle finiture dell'appartamento su descritti, si attribuisce il valore medio di riferimento di 400,00€/mq di superficie lorda, conteggiando al 30% la superficie non residenziale del balcone.

Adeguamento del valore medio dell'appartamento con i punti di merito

Per adeguare il valore all'appartamento si applicano dei coefficienti correttivi (punti di merito) del prezzo unitario di mercato in funzione di alcune sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche. In particolare i punti di merito attribuiti sono i seguenti:

N.	CARATTERISTICHE	P. DI MERITO
1	Necessari lavori di manutenzione interni ed esterni	0,95
2	Caratteri tecnologici assenti (impianti, coibentazioni)	0,95
3	Esposizione ridotta su lato nord e su cavedio interno	0,95
4	Assenza di garage	0,95

Valore unitario di mercato: prodotto del valore medio di riferimento per i punti di merito

400,00€/mq*0,95*0,95*0,95*0,95=325,80€/mq arrotondato a **325,00€/mq**.



Valore di mercato

La superficie rilevata lorda commerciale dell'appartamento è pari a 124,00mq.

$$325,00\text{€/mq} \cdot (124,00\text{mq} + 9,50\text{mq} \cdot 0,30) = 41.226,25\text{€}$$

Valore di mercato dell'abitazione

A tale valore vanno sottratte le su citate spese di regolarizzazione.

$$41.226,25\text{€} - 500,00\text{€} - 100,00\text{€} - 2.500,00\text{€} - 2.500,00\text{€} = 35.626,25\text{€}, \text{arrotondato dal ctu a } \mathbf{36.000,00\text{€}}.$$

Valore di locazione

Il valore locativo dell'immobile è 1,00€/mq con criterio di stima per confronto diretto con appartamenti affittati in zona (fornito dalle agenzie immobiliari) per un costo di **125,00€/mese**.

Locale di sgombero

Per il locale di sgombero in discreto stato conservativo (assimilato ad un ripostiglio posto al quinto piano) viene fornito il valore medio di **200,00€/mq**.

La superficie rilevata lorda commerciale dell'ambiente è pari a 7,00mq.

$$200,00\text{€/mq} \cdot 7,00\text{mq} = 1.400,00\text{€} \text{ arrotondato dal ctu a } \mathbf{1.500,00\text{€}}.$$

Valore di locazione

Il valore locativo dell'immobile è conteggiato 3,00€/mq per un costo di **20,00€/mese**.

Conclusione

Abitazione = 36.000,00€ (trentaseimilaeuro/00)

Locale di sgombero = 1.500,00€ (millecinquecentoeuro/00)

Totale = 37.500,00€ (trentasettemilacinquecentoeuro/00)

Si conclude che il valore di mercato dell'abitazione è pari a 36.000,00€ e del locale di sgombero è pari a 1.500,00€. Il valore di mercato complessivo è pari a 37.500,00€.

Si allegano (**ALLEGATO VII**) decreto di nomina e verbale di giuramento, comunicazioni data sopralluogo, attestazione di invio perizia.

Carlentini, 07 Giugno 2023

Il ctu dott. Arch. Alfio Cillepi

