

Tribunale di Siracusa – esecuzioni immobiliari

Fino 1 Securitisation srl contro omissis

Proc. esecutiva immobiliare n.409/2017 - Consulenza tecnica d'ufficio

Giudice Dott.ssa Concita Cultrera

Ctu Arch. Alfio Cillepi



INDICE

- Beni oggetto di pignoramento - premessa
- Dati catastali informatizzati al 24/11/2018
- Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (nei 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento) dal 13/11/1990 al 23/11/2018 e provenienza degli immobili agli attuali proprietari per atto di compravendita
- Verbale di sopralluogo
- Pratiche edilizie presenti presso l'ufficio tecnico e verifica della regolarità edilizia e urbanistica dall'anno di costruzione allo stato attuale
- Descrizione della zona in cui sono situati gli immobili. Caratteristiche degli edifici costituiti dal bene 1 - sub 1, bene 2 – sub 7 e bene 3 – sub 8
- Descrizione delle unità immobiliari (destinazione, dimensioni e stato di conservazione degli ambienti)
- Stima del valore di mercato degli immobili

ALLEGATI

- ALLEGATO I – Estratto di mappa, visure storiche e planimetrie catastali
- ALLEGATO II – Elenco iscrizioni, trascrizioni e atto di compravendita
- ALLEGATO III – Verbale di sopralluogo
- ALLEGATO IV – Progetti e concessioni bene 1
- ALLEGATO V – Certificato di destinazione urbanistica
- ALLEGATO VI – Rilievo metrico e fotografico
- ALLEGATO VII – Attestazione di prestazione energetica (A.P.E.)
- ALLEGATO VIII - Decreto di nomina e verbale di giuramento, ricevute comunicazioni data sopralluogo, attestazione di invio della perizia



Tribunale di Siracusa – esecuzioni immobiliari

Al Signor Giudice Civile di Siracusa

Fino 1 Securitisation srl contro omissis

Proc. esecutiva immobiliare n. 409/2017 - Consulenza tecnica d'ufficio

Beni 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 27/09/2018 dal Giudice Civile Dott.ssa Concita Cultrera, si è recato sui luoghi il 05/12/2018 al fine di accertare e relazionare su quanto richiesto, ovvero stimare il valore di mercato degli immobili siti nel comune di Carlentini di proprietà di omissis di seguito elencati:

Bene 1 - U.I. 1 sub 1 – Laboratorio per arti e mestieri sito in via Arezzo n. 1, via Ferrara e via Scavonetti;

Bene 2 – U.I. 2 sub 7 - Laboratorio per arti e mestieri sito in via Arezzo n. 2-6.

Bene 3 – U.I. 3 sub 8 – Deposito sito in via Forlì n. 1.

Dati catastali informatizzati al 24/11/2018

Bene 1 - U.I. 1 sub 1 – Laboratorio

Unità immobiliare costituita da laboratorio sito nel comune di Carlentini, via Arezzo n. 1, via Ferrara e via Scavonetti, piano terra, intestato a omissis, proprietà 1/1.

Il laboratorio è censito al catasto fabbricati al foglio 34, particella 676, sub 1, categoria C/3, classe 4, consistenza 194mq, rendita euro 791,52, dati derivanti da variazione toponomastica del 14/07/2014 protocollo n. SR0068383 in atti dal 14/07/2014;

Bene 2 – U.I. 2 sub 7 - Laboratorio

Unità immobiliare costituita da laboratorio sito nel comune di Carlentini, via Arezzo n. 2 – n. 6, piano terra, intestato a omissis, proprietà 1/1.

Il laboratorio è censito al catasto fabbricati al foglio 34, particella 626, sub 7, categoria C/3, classe 4, consistenza 79mq, rendita euro 322,32, dati derivanti da variazione toponomastica del 14/07/2014 protocollo n. SR0068366 in atti dal 14/07/2014;



Bene 3 – U.I. 3 sub 8 - Deposito

Unità immobiliare costituita da laboratorio sito nel comune di Carlentini, via Forlì n. 1, piano S1, intestato a omissis, proprietà 1/1.

Il deposito è censito al catasto fabbricati al foglio 34, particella 626, sub 8, categoria C/2, classe 1, consistenza 19mq, superficie catastale totale 24mq, rendita euro 39,25, dati derivanti da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Le coordinate G.P.S. degli immobili sono Latitudine 37,266503 N – Longitudine 15,012669 E.

Si allegano (**ALLEGATO I**) l'estratto di mappa, le visure storiche e la planimetrie catastali dei beni provenienti dal catasto dell'Agenzia del Territorio di Siracusa.

(Dalla ricerca effettuata dal ctu per il bene 2 non è presente al catasto la planimetria catastale).

Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (nei 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento) dal 13/11/1990 al 23/11/2018

La relazione notarile ex art. 567 c.p.c. attesta le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari al 25 settembre 2017.

Si allega (**ALLEGATO II**) la documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni aggiornata alla data del 23 novembre 2018 (corrispondente alla relazione notarile) prelevata alla conservatoria dei registri immobiliari dal ctu e di seguito elencata:

Iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili a favore e contro l'attuale proprietario

- Trascrizione del 29/09/2017 ai nn. 14708/11058, repertorio 3281/2017 del 15/09/2017 – verbale di pignoramento immobili;
- Iscrizione del 14/05/2008 ai nn. 10904/2241, repertorio 6468/1865 del 13/05/2008 – concessione a garanzia di mutuo fondiario;

Provenienza dell'immobile agli attuali proprietari con trascrizione per atto di compravendita

A omissis l'immobile è pervenuto mediante:

Trascrizione del 06/03/2000 ai nn. 3290/2553, repertorio 25734 del 01/03/2000 derivante da atto di compravendita in notaio Leone Carmelo da Lentini da potere di



omissis entrambi proprietari per ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni. Si allega (nello stesso **ALLEGATO II**) l'atto di compravendita.

Verbale di sopralluogo

Il giorno 05 Dicembre a Carlentini in via Arezzo n. 2 - n. 6, sono presenti il sig. omissis, fratello e in qualità di socio delegato dal sig. omissis, il ctu Arch. Alfio Cillepi nominato dal Giudice per la stima degli immobili oggetto di pignoramento. Le operazioni di rilievo metrico e fotografico hanno inizio alle ore 14:00 e si concludono alle ore 15:00. Si procede alle verifiche richieste come da mandato. Il ctu si riserva qualora necessario di effettuare altro accesso ai luoghi.

Si allega (**ALLEGATO III**) il verbale di sopralluogo.

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

Dalla richiesta presso gli uffici archivio, abitabilità, sanatoria e impianti dell'ufficio tecnico - sezione urbanistica di Carlentini di pratiche edilizie relative ai laboratori e al deposito (protocollo n. 0023603 del 28/11/2018) sono presenti un progetto di nuova costruzione solo relativamente al laboratorio "bene 1" – sub 1, con relativo nulla osta per esecuzione opere edili n. 1 del 1976 e successivo progetto di cambio di destinazione d'uso dello stesso "bene 1" – sub 1, con parere favorevole del 07/01/1983. Non risultano presenti altri progetti relativi agli altri beni 2 e 3 (probabilmente edificati anteriormente al 1° settembre del 1967).

Allo stato attuale il rilievo del ctu del "bene 1" corrisponde alla planimetria catastale eccetto una zona ufficio con wc annesso realizzata di recente. Tale difformità è sanabile con SCIA o permesso di costruire mediante accertamento di conformità che richiede il versamento della somma minima prevista ai sensi della L.R. 16/2016 nel testo integrato con d.p.r. 380/2001 con il pagamento di una sanzione di 516,00€.

Si conclude che gli immobili sono regolari dal punto di vista urbanistico ed edilizio. Per i beni oggetto di stima non è stata rilasciata abitabilità e non è stata prodotta attestazione di prestazione energetica (A.P.E. L. n° 90/2013).

Si allegano concessione n. 1 del 1976 con progetto e successivo progetto di cambio di destinazione d'uso del "bene 1" – sub 1 (**ALLEGATO IV**).



Descrizione della zona in cui sono situati gli immobili. Caratteristiche degli edifici costituiti dal bene 1 - sub 1, bene 2 – sub 7 e bene 3 – sub 8

Da come riportato nel certificato di destinazione urbanistica (richiesta protocollo n. 0023602 del 28/11/2018) gli immobili oggetto di stima sono compresi nella zona “B1”, zona di completamento edilizio residenziale.

Sono prevalentemente presenti tipologie di abitazioni disposte su due, tre o più elevazioni fuori terra, alcune con garage, bassi commerciali o laboratori per attività artigianali. La zona periferica (Carlentini sud) è collegata al resto del centro abitato mediante trasporto urbano, e nelle vicinanze si trovano svariate attività commerciali, uffici e servizi pubblici di vario genere. Si allega il certificato di destinazione urbanistica (**ALLEGATO V**).

Il bene 1 costituito da un laboratorio per la lavorazione di alluminio e vetro si trova al piano terra di un edificio composto da piano interrato, 1°, 2° e 3° piano destinati ad abitazione. I vari livelli sono collegati tramite vano scala comune con scala in calcestruzzo rivestita in marmo. L’edificio occupante un’area di forma quasi trapezoidale, confina con via Scavonetti, via Ferrara e via Arezzo. La struttura dell’edificio è in cls armato con solaio misto e pareti in muratura (con conci di pietra calcarea locale con spessore dei muri esterni di 0,35 metri). Esternamente la facciata è intonacata col solo strato di rinzaffo. In particolare il bene 1 non ha orientamento prevalente ed è esposto in tutti i lati con affacci su strada; non gode di panoramicità ed è soggetto ad inquinamento atmosferico e acustico (foto 1-2-3).

I beni 2 e 3 costituiti rispettivamente da laboratorio per la lavorazione del ferro situato al piano terra e deposito situato al piano seminterrato fanno parte di un edificio composto da 4 piani fuori terra con 1°, 2° e 3° piano destinati ad abitazione e collegati con scala comune in calcestruzzo rivestita in marmo. L’edificio confina con via Arezzo, via Forlì e con altre ditte. La struttura dell’edificio è in cls armato con solaio misto e pareti in muratura (con conci di pietra calcarea locale con spessore dei muri esterni di 0,35 metri).

Esternamente la facciata è rivestita al piano terra e completamente intonacata nei piani superiori. In particolare il bene 2 ha orientamento prevalente est-ovest con affacci su via Arezzo e Forlì; il bene 3 si affaccia su via Forlì. Entrambi i beni non godono di panoramicità e sono soggetti ad inquinamento atmosferico e acustico (foto 8-9-10).



Descrizione delle unità immobiliari (destinazione, dimensioni e stato di conservazione degli ambienti)

Bene 1 - laboratorio per la lavorazione dell'alluminio e vetro

Al laboratorio si accede tramite scala da via Arezzo n. 1 e da via Ferrara. Esso si compone di un grande ambiente destinato alla lavorazione dell'alluminio e del vetro di superficie utile (s.u.) 168,00mq, di un ufficio 1 di s.u. 6,00mq, di un wc 1 di s.u. 3,00mq, di un ufficio 2 (realizzato di recente con vetro, alluminio e cartongesso) di s.u. 7,00mq con annesso un wc 2 di s.u. 3,00mq (da un corpo scala di 13,00mq si accede ai piani superiori). La s.u. complessiva è di 177,00mq. L'altezza netta del laboratorio è pari a 3,45m.

Internamente gli ambienti sono rivestiti con intonaco tradizionale e rifiniti con idropittura. Gli infissi esterni sono in ferro. La pavimentazione degli ambienti è in ceramica. I wc sono rivestiti in ceramica. Il laboratorio non è isolato e coibentato. E' presente e funzionante l'impianto elettrico con illuminazione a soffitto e a parete, l'impianto idrico. Il laboratorio non è dotato di impianto termico. Tutti gli ambienti si trovano in buono e discreto stato conservativo (foto 4-5-6-7).

Bene 2 - laboratorio per la lavorazione del ferro

Al laboratorio si accede Arezzo n. 2-6. Esso si compone di due distinti ambienti destinati alla lavorazione del ferro di s.u. rispettivamente 44,00mq e 31,00mq, La s.u. complessiva è di 75,00mq. L'altezza netta del laboratorio è pari a 3,45m.

Internamente gli ambienti sono rivestiti con intonaco tradizionale non in buono stato di conservazione. Gli infissi esterni sono in ferro. La pavimentazione degli ambienti è in ceramica. Il laboratorio non è isolato e coibentato. E' presente e funzionante l'impianto elettrico con illuminazione a soffitto e a parete. Il laboratorio non è dotato di impianto termico. Gli ambienti sono in discreto stato conservativo (foto 11-12).

Bene 3 – deposito

Al deposito posto si accede da via Forlì n. 1. Esso ha superficie 19,00mq e un'altezza netta di 1,90m. La porta esterna garage è in ferro. Internamente l'ambiente è rivestito con intonaco tradizionale non in buono stato di conservazione. Il laboratorio non è isolato e coibentato e non sono presenti impianti (foto 13).

Si allega il rilievo metrico e fotografico (**ALLEGATO VI**) e l'attestazione di prestazione energetica del bene 1 e 2 prodotta dal ctu (**ALLEGATO VII**). Di seguito la tabella riporta le caratteristiche intrinseche dei beni.



Tabella - Caratteristiche strutturali e dello stato di manutenzione

STRUTTURA	TIPOLOGIA (caratteri e materiali)	STATO DI CONSERVAZIONE E FINITURE*			
		SCADENTE	MEDIOCRE	DISCRETO	BUONO
FONDAZIONI	Cls armato			X	
STR. VERTICALI	Cls armato			X	
TAMPONAMENTI	Muratura			X	
SOLAI	Misti cls e laterizio			X	
INFISSI ESTERNI	Est. ferro			X	
TRAMEZZATURE	Muratura			X	
PAVIMENTAZIONE	Ceramica			X	
INTON. INT. EST.	Int. tradiz. / Est. Tradiz.		X	X	
ILLUMINAZIONE	Presente			X	X
IMP. ELETTRICO	Presente			X	X
IMP. IDRICO	Presente			X	X
IMP. TERMICO	Non presente	/	/	/	/

*Oltre lo stato di conservazione si valuta anche il grado di finitura dell'elemento strutturale considerato.

I beni 1, 2, 3 si presentano divisibili e sono attualmente utilizzati dai Sig.ri Fuccio titolari dell'azienda di lavorazione di alluminio e ferro. Non vi sono atti di asservimento urbanistici e/o cessione di cubatura, nè servitù gravanti, nè esistenza di pesi (servitù attive e passive, usufrutto, altre ipoteche) o altre limitazioni d'uso. Non sono presenti altre cause in corso. Non vi sono spese condominiali.

Stima del valore di mercato degli immobili

Criterio di stima comparativo

Mercato immobiliare della zona (valori al mq)

Da informazioni fornite dalle agenzie immobiliari del comune di Carlentini il mercato delle compravendite non è molto attivo poiché risente della crisi nel settore immobiliare e attualmente per la zona di via Scavonetti e Arezzo il valore delle compravendite di locali adibiti a laboratori per arti e mestieri (con criterio di stima per confronto diretto) varia da 450,00€/mq a 550,00€/mq di superficie commerciale (lorda di muri interni ed esterni) in base allo stato di conservazione ed alla qualità delle finiture e per locale deposito assume valori di 200€/mq.



Valutazione del valore medio di riferimento

Considerati i valori forniti dalle agenzie, preso atto dello stato di conservazione e della qualità delle finiture si attribuisce il valore di riferimento per il bene 1 di 550,00€/mq di superficie lorda, per il bene 2 di 450,00€/mq di superficie lorda, e per il bene 3 di 200€/mq di superficie lorda.

A tali valori il ctu non ritiene necessario applicare adeguamenti per punti di merito.

La superficie rilevata lorda commerciale del bene 1 è pari a 194,00 mq, del bene 2 è pari a 79,00mq e del bene 3 è pari a 19,00mq.

Il valore locativo dei beni 1 e 2 è 3,00€/mq per un costo di 600,00€/mese (bene 1) e 250,00€/mese (bene 2); per il bene 3 il valore locativo è 2,00€/mq per un costo di 40,00€/mese (criterio di stima per confronto diretto valore fornito dalle agenzie immobiliari).

Valore di mercato

Bene 1 - laboratorio per la lavorazione dell'alluminio e vetro

=550,00€/mq*194,00mq=106.700,00€.

Si detrae la sanzione di 516,00€ per la sanatoria della zona ufficio

=106.700,00-516,00=106.184,00 arrotondato a **106.000,00€**.

Bene 2 – laboratorio per la lavorazione del ferro

=450,00€/mq*79,00mq=35.550,00€ arrotondato a **35.000,00€**.

Bene 3 – deposito

=200,00€/mq*19,00mq=3.800,00€ arrotondato a **4.000,00€**.

Conclusione

Riepilogo valore beni

Bene 1 = 106.000,00€ (centoseimilaeuro/00)

Bene 2 = 35.000,00€ (trentacinquemilaeuro/00)

Bene 3 = 4.000,00€ (quattromilaeuro/00)

Totale = 145.000,00€ (centoquarantacinquemilaeuro/00)

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

Carlentini, 24 Dicembre 2018

Il ctu dott. Arch. Alfio Cillepi

