

Tribunale di Siracusa – esecuzioni immobiliari

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.a. contro omissis

Proc. esecutiva immobiliare n. 245/2022 - Consulenza tecnica d'ufficio

Giudice Dott.ssa Concita Cultrera in sostituzione della Dott.ssa Alessia Romeo

Ctu Arch. Alfio Cillepi

Indice

- **Bene oggetto di pignoramento – premessa**
- **Dati catastali informatizzati al 10/01/2023**
- **Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (nei 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento) dal 13/11/1990 al 10/03/2023 e provenienza dell'immobile all'attuale proprietaria per atto di compravendita**
- **Pratiche edilizie presenti presso l'ufficio tecnico e IACP e verifica della regolarità edilizia e urbanistica dall'anno di costruzione dell'immobile allo stato attuale.**
- **Descrizione della zona e caratteristiche dell'edificio in cui è situata l'abitazione**
- **Descrizione dell'abitazione (destinazione, dimensioni e stato di conservazione 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, elaborato planimetrico e planimetria catastale**
- **ALLEGATO II - Elenco iscrizioni, trascrizioni e atto di compravendita**
- **ALLEGATO III – Concessione edilizia n. 581 del 03-12-1982, convenzione urbanistica, trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà**
- **ALLEGATO IV – Attestazioni 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, certificato di residenza di Bianchino, attestazione di invio perizia**

Tribunale di Siracusa – esecuzioni immobiliari

Al Signor Giudice Civile di Siracusa

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.a. contro omissis

Proc. esecutiva immobiliare n. 245/2022 - 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 30/12/2022 dal Giudice Civile Dott.ssa Alessia Romeo sostituita in data 13/04/2023 dal Giudice Civile Dott.ssa Concita Cultrera, si è recato sui luoghi congiuntamente al nominato Custode Avv. Girolamo Venturella il 20/04/2022 senza poter accedere, e il 24/05/2023 con accesso ai luoghi al fine di accertare e relazionare su quanto richiesto, ovvero stimare il valore di mercato dell'immobile abitazione sito a Siracusa in via Algeri n. 108 – secondo piano, identificato al catasto al F. 32, p.lla 2195 sub 5, di proprietà della Sig.ra omissis.

Dati catastali informatizzati al 10/01/2023

Unità immobiliare costituita da abitazione sita nel comune di Siracusa in via Algeri n. 108, secondo piano – interno 4, intestata a omissis, proprietaria per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni. L'immobile è censito al catasto fabbricati al foglio 32, particella 2195 - sub 5, categoria A4, classe 4, consistenza 6 vani, superficie catastale 118mq, totale escluso aree scoperte 116mq, rendita euro 325,37, dati derivanti da superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015, relativi alla planimetria data di presentazione 01/12/1988, prot. n. 000000893.

Le coordinate G.P.S. dell'immobile sono Latitudine 37,09363 N – Longitudine 15,29683 E.

Si allegano (**ALLEGATO I**) il verbale di sopralluogo redatto dal custode e firmato dal ctu, l'estratto di mappa, la visura storica, l'elaborato planimetrico 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 10/03/2023

La relazione notarile ex art. 567 c.p.c. attesta le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari al 21 dicembre 2022.

Si allega (**ALLEGATO II**) la documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni sulle unità immobiliari aggiornate alla data del 10 marzo 2023, prelevata alla conservatoria dei registri immobiliari e l'atto di compravendita prelevato presso lo studio notarile omissis di Siracusa.

Iscrizioni e trascrizioni a favore e contro l'attuale proprietaria

- Trascrizione del 19/12/2022 ai nn. 23284/18460, repertorio 3896 del 25/10/2022 derivante da verbale di pignoramento immobili;
- Iscrizione del 06/07/2006 ai nn. 18708/6397, repertorio 82675/9441 del 30/06/2006 derivante da concessione a garanzia di mutuo.

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 06/07/2006 ai nn. 18707/10078, repertorio 82674/9440 del 30/06/2006 derivante da atto di compravendita - notaio omissis di Siracusa da Istituto Autonomo per le Case Popolari della provincia di Siracusa C.F. 80001010893.

Pratiche edilizie presenti presso l'ufficio tecnico e IACP 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 Siracusa di pratiche edilizie relative all'unità immobiliare - (protocollo n. 0041326 del 14/02/2023), sono presenti e prelevati dal ctu:

- Concessione edilizia n. 581 del 03-12-1982 - pratica edilizia n. 16569 con relativo elaborato grafico del piano tipo (prelevata direttamente presso IACP Siracusa per impossibilità accesso atti presso archivio utc, in quanto trasferito di sede ed in fase di inventario);
- Convenzione urbanistica del 23/02/1999, trascritta a Siracusa il 26/02/1999 ai numeri 2735/2105, tra il Comune di Siracusa e lo IACP per la concessione e
-

regolamentazione del diritto di superficie, ai sensi dell'art. 35 della L. 22/10/1971 n. 865;

- Trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà con attestazione importo di affrancazione fissato in 3.228,31€, e dichiarazione di affrancazione esitata.

Presso lo IACP di Siracusa vengono richieste e fornite al ctu le seguenti informazioni relativamente ai limiti indicati nella convenzione (rilevati in parte nella convenzione e in parte nell'atto di compravendita tra IACP e omissis):

- Diritto di superficie concesso per la durata di anni 99 (art. 3 convenzione);
- La costituzione del diritto di superficie è rinnovabile per un ulteriore periodo di anni 99 con corrispettivo determinato secondo la normativa vigente al momento del rinnovo (art. 7 convenzione);
- Si attesta che la determinazione e la revisione dei canoni di locazione, nonché la determinazione del prezzo massimo di cessione degli alloggi sono stabiliti dalle norme vigenti in maniera di edilizia residenziale pubblica (art. 8 convenzione);
- Per un periodo di 5 anni dalla data di registrazione dell'atto l'alloggio non può essere alienato neppure parzialmente a nessun titolo. Dopo tale termine, qualora il proprietario intende vendere l'alloggio deve darne comunicazione allo IACP che potrà esercitare il diritto di prelazione (art. 9 atto di compravendita);
- Per la vendita occorre estinguere il diritto di prelazione in favore dello IACP, da versare comunque e per intero. Ai sensi della L. n. 560 del 24/12/1993, il costo del pagamento si ottiene considerando il 10% del valore calcolato sulla rendita catastale, moltiplicato per 100; a questo si aggiunge l'IVA al 22% e le spese amministrative pari complessivamente a 122,00€. Eseguito ciò, il bene è vendibile secondo il valore di mercato;
- La vendibilità del bene non è riservata solo ad alcuni soggetti solo dopo aver pagato il diritto di prelazione allo IACP.

La planimetria catastale del bene (con data di presentazione 01/12/1988) ed il rilievo dello stato attuale del ctu corrispondono al progetto di concessione n. 581 del 03-12-1982, ad eccezione di lievi spostamenti (10-15cm) delle pareti interne non modificanti la distribuzione degli ambienti, tale da non comportare alcuna presentazione di pratica

di sanatoria, per cui si conclude che l'immobile è regolare sotto il profilo edilizio e urbanistico.

Si allega (**ALLEGATO III**) concessione edilizia n. 581 del 03-12-1982 con relativo elaborato grafico del piano tipo, convenzione urbanistica, trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

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

Descrizione della zona e caratteristiche dell'edificio in cui è situata l'abitazione

Da come riportato nel certificato di destinazione urbanistica - (protocollo n. 0031618 del 02/02/2023), l'abitazione oggetto di stima appartiene alla zona B2.2 - "Aree sature di edilizia residenziale pubblica da riqualificare attraverso il recupero degli spazi pubblici". In particolare si tratta della parte urbana realizzata attraverso il Piano di Zona ex legge 167/62 vigente, non completato nella realizzazione di servizi pubblici vigenti. L'area è oggetto di Programma di Riqualificazione Urbana (P.R.U.), attraverso il quale è prevista la realizzazione di una parte di servizi.

Sono prevalentemente presenti tipologie di edifici condominiali a quattro o più elevazioni fuori terra, alcuni con garage seminterrati o interrati.

La zona di contrada "Mazzarona" è localizzata a nord-est di Siracusa, e l'immobile in particolare confina ad est tramite area non edificata sul mar Ionio. Essa è collegata al centro abitato mediante trasporto urbano; nelle vicinanze si trovano una scuola media di primo grado, supermercati, campi sportivi, servizi pubblici e attività commerciali di vario genere. Si allega (**ALLEGATO V**) il certificato di destinazione urbanistica.

L'edificio condominiale di forma quasi rettangolare e leggermente incurvato, è dotato di ingresso con corpo scala ascensorato servente due appartamenti per piano. Esso è composto da piano terra, 1°, 2°, 3° e 4° piano con copertura a terrazza. Non vi sono garage.

Il fabbricato presenta struttura in cls armato con solai misti, tamponamenti e tramezzature in laterizio di spessore rispettivamente 30cm e 10cm. Le facciate sono rifinite ad intonaco e si trovano rispettivamente in discreto stato conservativo quella

ad ovest e quella ad est con lesioni e mancanze parziali di intonaco necessita di manutenzione (**foto da 1 a 9**).

L'abitazione oggetto di stima sub 5 si trova al secondo piano - interno 4 e confina con altri appartamenti del condominio: sub 3 al primo piano, sub 4 e sub 14 (quest'ultimo appartenente ad altro condominio) al secondo piano, sub 7 al terzo piano. L'appartamento ha orientamento prevalente nord-sud ed è esposto con affacci ed ovest e est su strada pubblica rispettivamente via Algeri e strada di collegamento. Inoltre esso gode di discreta panoramicità e non è soggetto ad inquinamento atmosferico e acustico elevati.

Descrizione dell'abitazione (destinazione, dimensioni e caratteristiche degli ambienti)

All'abitazione si accede da via Algeri n. 108, mediante androne di ingresso con ascensore e scala condominiale. Esso è composto da un ingresso avente superficie utile s.u. 6,30mq, una camera 1 di s.u. 17,10mq, un ambiente pranzo di s.u. 11,70mq, una cucina di s.u. di 5,55mq; un disimpegno di s.u. 7,00mq servente un wc di s.u. 7,20mq, una camera 2 di s.u. 13,20mq, una camera 3 di s.u. 14,10mq e una camera 4 di s.u. 14,10mq. La superficie utile complessiva è pari a 96,25mq e l'altezza netta degli ambienti è pari a 2,75m. La superficie non residenziale snr è costituita dai balconi di superficie complessiva 6,70mq. La superficie lorda commerciale rilevata è pari a 116,00mq (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 alluminio con persiana avvolgibile. La pavimentazione degli ambienti è in ceramica. Il wc e la zona cucina sono rivestiti in ceramica. L'appartamento non è isolato e coibentato.

E' presente e funzionante l'impianto elettrico e l'impianto idrico. Non è presente l'impianto di riscaldamento con termosifoni. Vi sono solo 2 climatizzatori, uno nella sala pranzo e uno nella camera 4. Tutti gli ambienti si trovano in buono stato conservativo (**foto da 10 a 25**). Si allega (**ALLEGATO VI**) il rilievo metrico e fotografico.

L'appartamento non è divisibile, è attualmente abitato dal Sig. omissis. 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. Vi sono spese condominiali fisse di manutenzione e gestione di circa 250,00€/anno.

Stima del valore di mercato

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

Da indagini di mercato effettuate dal ctu presso alcune agenzie immobiliari del comune di Siracusa – Agenti Fiap che operano da oltre quaranta anni nel settore immobiliare, il mercato delle compravendite non è molto attivo, e attualmente per l'edilizia residenziale convenzionata di via Algeri realizzata dallo IACP di Siracusa (tipologie di abitazioni popolari A/4), non ci sono compravendite di alloggi o sono rare, per cui i valori di mercato sono bassi e leggermente variabili in base allo stato di conservazione e delle finiture dell'immobile.

Inoltre non è possibile fare riferimento alle quotazioni Omi poiché riguardanti le tipologie A/3 (tipologie di abitazioni economiche).

In particolare il valore delle compravendite di appartamenti (con criterio di stima per confronto diretto) oscilla da 420,00€/mq a 480,00€/mq di superficie lorda commerciale.

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 450,00€/mq di superficie lorda, conteggiando al 30% la superficie non residenziale dei balconi.

Il ctu non ritiene necessario applicare alcun adeguamento del valore medio con i punti di merito, in quanto gli appartamenti facenti parte dello IACP hanno caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili.

Valore di mercato

La superficie rilevata lorda commerciale dell'appartamento è pari a 116,00mq.

$450,00\text{€/mq} \cdot (116,00\text{mq} + 6,70\text{mq} \cdot 0,30) = 53.104,50\text{€}$.

A tale valore si sottrae l'importo di affrancazione fissato in **3.228,31€**, e l'importo di estinzione del diritto di prelazione in favore dello IACP (10% rendita catastale moltiplicata per 100; a questa si aggiunge l'IVA al 22% e le spese amministrative di 122,00€):

$$0,1*325,37*100=3.253,70€$$

$$3.253,70*0,22=715,81€$$

$$=3.253,70+715,81+122,00=4.091,51€$$

Valore di mercato dell'abitazione

53.104,50€-3.228,31€-4.091,51€=45.784,68€, arrotondato dal ctu a **46.000,00€**.

Valore di locazione bene

Il valore locativo dell'immobile è 1,50€/mq con criterio di stima per confronto diretto con appartamenti affittati in zona (fornito dalle agenzie immobiliari) per un costo di **180,00€/mese**.

Si conclude che il valore di mercato dell'abitazione è pari a 46.000,00€.

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

Carlentini, 03 Giugno 2023

Il ctu dott. Arch. Alfio Cillepi