

**Tribunale di Siracusa – esecuzioni immobiliari**

**Omissis contro Omissis**

**Proc. esecutiva immobiliare n. 85/2021 - Consulenza tecnica d'ufficio**

**Giudice Dott.ssa Concita Cultrera**

**Ctu Arch. Alfio Cillepi**



## **INDICE**

- Beni oggetto di pignoramento – premessa
- Verbale di sopralluogo
- Dati catastali informatizzati al 24/08/2022
- Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (nei 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento) dal 13/11/1990 al 28/10/2022 e provenienza dell'immobile all'attuale proprietario per atto di compravendita
- Pratiche edilizie presenti presso l'ufficio tecnico e verifica della regolarità edilizia e urbanistica dall'anno di costruzione dell'immobile allo stato attuale
- Regolarizzazione difformità ai fini della valutazione del valore di mercato  
Verifiche del ctu presso l'Ufficio Tecnico e il Genio Civile
- Descrizione della zona in cui è situato l'immobile e caratteristiche
- Descrizione delle unità immobiliari allo stato attuale (destinazione, dimensioni e stato di conservazione degli ambienti)
- Stima del valore di mercato degli immobili. Criterio di stima comparativo in base allo stato conservativo e qualità delle finiture - Mercato immobiliare della zona (valori al mq) e quotazioni OMI

## **ALLEGATI**

**ALLEGATO I – Verbale di sopralluogo, estratto di mappa, visure storiche e planimetrie catastali**

**ALLEGATO II - Elenco iscrizioni, trascrizioni e atto di donazione**

**ALLEGATO III - Progetto approvato pratica n. 182 del 1978; sospensione lavori, dimissioni direttore lavori e diffida Utc; verifica e richiesta accesso atti Genio Civile; certificato di destinazione urbanistica**

**ALLEGATO IV – Attestazione di prestazione energetica (A.P.E.)**

**ALLEGATO V - Rilievo metrico e fotografico dello stato attuale**

**ALLEGATO VI - Computo metrico dei lavori e quotazioni Omi**

**ALLEGATO VII - Decreto di nomina, giuramento, ricevute comunicazioni data sopralluogo, attestazione di invio della perizia**



Tribunale di Siracusa – esecuzioni immobiliari

Al Signor Giudice Civile di Siracusa

Omissis contro Omissis

Proc. esecutiva immobiliare n. 85/2021 - 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 14/06/2022 dal Giudice Civile Dott.ssa Concita Cultrera, si è recato sui luoghi congiuntamente al custode Avv. Antonio Carpinteri il 29/09/2022 al fine di accertare e relazionare su quanto richiesto, ovvero stimare il valore di mercato di abitazione bene 1 costituita da piano terra, primo, secondo piano e garage bene 2 siti a Pedagaggi in via Ferla n. 29, di proprietà di omissis.

**Verbale di sopralluogo**

Il giorno 29 del mese di Settembre 2022, alle ore 15:10 sono presenti a Pedagaggi, frazione di Carlentini il Sig. omissis e il nucleo familiare residenti in via Ferla n. 29, il Custode Avv. Antonio Carpinteri e il ctu Arch. Alfio Cillepi, nominati dal Giudice Cultrera. Si prosegue con le operazioni di rilievo metrico e fotografico ed alle verifiche richieste, come da mandato. Le operazioni si concludono alle ore 16:00. Mi riservo qualora necessario di avere altro accesso ai luoghi.

**Dati catastali informatizzati al 24/08/2022**

**Abitazione**

Unità immobiliare costituita da abitazione sita nella frazione di Pedagaggi del comune di Carlentini, via Ferla n. 29, piano T, 1°, 2°, intestata a omissis proprietario per 1000/1000.



L'abitazione è censita al catasto fabbricati al foglio 73, particella 26 sub 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 132mq (totale escluse aree scoperte 123mq), rendita euro 218,72, dati derivanti da superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015, dati relativi alla planimetria: data di presentazione 06/05/2008, prot. n. SR0088235.

### **Garage**

Unità immobiliare costituita da garage sita nella frazione di Pedagaggi del comune di Carlentini, via Ferla n. 29, piano T intestato a omissis proprietario per 1000/1000.

Il garage è censito al catasto fabbricati al foglio 73, particella 26 sub 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 15mq, superficie totale 19mq, rendita euro 37,18, dati derivanti da superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015, dati relativi alla planimetria: data di presentazione 06/05/2008, prot. n. SR0088235.

Le coordinate G.P.S. dell'immobile sono Latitudine 37,19090 N – Longitudine 14,93651 E.

Si allegano (**ALLEGATO I**) il verbale di sopralluogo, l'estratto di mappa, le visure storiche e le planimetrie catastali 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 28/10/2022**

Il certificato ipotecario attesta le risultanze dei registri immobiliari al 01 luglio 2021.

#### **Iscrizioni e trascrizioni a favore e contro l'attuale proprietario e provenienza dell'immobile per atto di compravendita**

- Trascrizione del 03/06/2021 ai nn. 9981/8082, repertorio 1548 del 27/05/2021 derivante da verbale di pignoramento immobili;
- Iscrizione del 28/02/2006 ai nn. 5816/2228, repertorio 12585/2005 del 27/01/2006 derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del dpr 602/73; Annotazione n. 3553 del 18/11/2014 cancellazione totale.

A omissis l'immobile è pervenuto per la quota di 1000/1000 mediante:

- Trascrizione del 29/04/1978 ai nn. 7197/6203, repertorio 94124 del 10/04/1978, derivante da atto di donazione in notaio omissis sede



Carlentini da potere di omissis. Si allegano (ALLEGATO II) la documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni prelevata alla conservatoria dei registri immobiliari e l'atto di donazione prelevato all'archivio notarile di Siracusa.

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

Dalla richiesta (protocollo n. 14305 del 25/08/2022) presso gli uffici archivio, abitabilità, sanatoria e impianti dell'ufficio tecnico - sezione urbanistica di Carlentini di pratiche edilizie relative alle unità immobiliari, sono presenti:

- Richiesta di licenza edilizia (protocollo n. 4684 del 24/05/1978) e successiva concessione n. 182 del 1978, con progetto per sopraelevazione del primo piano e modifica prospetti di un'abitazione sita nella frazione di Pedagoggi, via Ferla n. 29 – committente Ganci Sebastiano;
- Richiesta del committente di sospensione temporanea dei lavori, dichiarazione del tecnico di dimissioni dalla direzione lavori in data 12/02/1979 e successiva diffida (protocollo n. 1515 del 19/10/1979) dell'ufficio tecnico di riprendere i lavori senza nomina del direttore dei lavori.

Presso il Genio Civile di Siracusa non è presente la denuncia dei lavori strutturali a norma della legge 05/11/1971 (richiesta pec del 31/10/2022 e risposta protocollo n. 153412 del 14/11/2022); presso l'ufficio tecnico non è presente l'abitabilità.

**Difformità rispetto al progetto del 1978 ed alla planimetria catastale del 2008**

Il rilievo del ctu è difforme rispetto al progetto del 1978 costituito da piano terra, primo piano e piano terrazza. Allo stato attuale sono presenti le seguenti difformità rispetto al progetto del 1978:

- Il piano terra presenta un garage di dimensioni diverse utilizzato a cucina con porta-finestra al posto di saracinesca e diversa posizione della porta di collegamento con il vano scala.



- Sia nel piano terra che nel primo si ha una diversa distribuzione di corpo scala, di pareti interne divisorie, portante, e modifica dei prospetti. In particolare al piano terra nel prospetto sul retro vi è una porta anziché finestra dante su una veranda facente parte di un'altra particella catastale, e una diversa collocazione e dimensione della finestra. Al primo piano è presente un balcone più ampio nel prospetto su strada.
- Al secondo piano oltre alla scala difforme è presente un ambiente ripostiglio con finestra sul prospetto e accesso alla terrazza.

Il rilievo attuale differisce anche rispetto alla planimetria catastale (protocollo n. SR0088235 del 06/05/2008) per una diversa partizione interna e diversa dimensione di infisso sul retro al piano terra; inoltre i muri dei prospetti del primo piano hanno spessore 0,30m (corrispondenti al progetto del 1978) rispetto a 0,50m, erroneamente rappresentati nella planimetria catastale.

### **Regolarizzazione difformità ai fini della valutazione del valore di mercato**

#### **Verifiche del ctu presso l'Ufficio Tecnico e il Genio Civile**

In seguito a verifiche espletate dal ctu presso lo Utc di Carlentini è possibile regolarizzare la diversa distribuzione interna e modifica dei prospetti mediante Scia in Sanatoria – art. 14 L.R. 16/2016 con pagamento sanzione minima di 1000,00€, ripristinando gli abusivismi prevedendo i seguenti lavori - art. 3 L.R. 16/2016:

- demolizione del ripostiglio e del torrino scala del secondo piano;
- rimozione della scala che collega primo e secondo piano;
- ripristino della terrazza non calpestabile.

Inoltre il Genio Civile di Siracusa (trattandosi di lavori antecedenti alla normativa sismica D.M. del 1982) consente il suddetto ripristino del progetto del 1978 mediante demolizione, considerando che la scala interna a rampa unica tra piano terra e primo piano e la diversa posizione della parete interna portante non incidono particolarmente sulla struttura.

Per effetto del vincolo a parcheggio legge Tognoli 122/90, occorre anche ripristinare la destinazione d'uso del bene 2 garage, attualmente utilizzato a cucina-pranzo.



Si conclude che ai fini della valutazione economica del bene, si considera il valore di mercato dell'abitazione di piano terra e primo piano sottraendo il costo dei lavori di demolizione e ripristino, le spese tecniche (Scia, direzione lavori e accatastamento), le spese amministrative e la sanzione.

### **Descrizione della zona in cui è situato l'immobile e caratteristiche**

Da come riportato nel certificato di destinazione urbanistica (protocollo n. 14301 del 25/08/2022), l'immobile oggetto di stima appartiene alla zona "B3" - zona di completamento edilizio residenziale. Si allega (**ALLEGATO III**) progetto approvato pratica n. 182 del 1978; sospensione lavori, dimissioni direttore lavori e diffida Utc; verifica e richiesta accesso atti Genio Civile; certificato di destinazione urbanistica.

Sono prevalentemente presenti tipologie di edifici unifamiliari e/o plurifamiliari a due o più elevazioni fuori terra, con garage al piano terra. La zona di via Ferla è collegata al resto della frazione di Pedagoggi mediante trasporto urbano; nelle vicinanze si trovano attività commerciali e servizi pubblici di vario genere (**foto 1, 2**).

L'immobile di forma rettangolare 5,70x10,85m è posto a cassetto confinando ad ovest con via Ferla, a sud con area a verde, ad ovest ed est con abitazioni di altre ditte.

Il fabbricato come suddetto è costituito da piano terra, primo e secondo piano collegati da scala interna, con copertura a terrazza. Esso presenta struttura in muratura continua in conci di pietra calcarea locale aventi spessore 0,50m al piano terra e 0,30m ai piani superiori, con solai misti e scale in c.a.

Le facciate si presentano ben rifinite e in buono stato conservativo (**foto 3, 4**).

Il fabbricato ha orientamento ed è esposto con affacci ad ovest ed est; esso gode di discreta panoramicità e non è soggetto ad inquinamento atmosferico e acustico elevati.

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

### **Descrizione delle unità immobiliari allo stato attuale (destinazione, dimensioni e stato di conservazione degli ambienti)**

#### **Bene 1 – abitazione; Bene 2 – garage utilizzato cucina-pranzo**



**Il piano terra** è composto da ingresso disimpegno di superficie utile (s.u.) 7,30mq, wc di s.u. 3,00mq, cucina soggiorno di s.u. 21,00mq. Con accesso da via Ferla e collegato all'ingresso-disimpegno si trova il bene 2 garage attualmente destinato a cucina-pranzo di s.u. 14,70mq. La s.u. complessiva è pari a 46,00mq; l'altezza netta è pari a 2,90m. La veranda, in quanto appartenente ad un'altra particella non viene conteggiata.

**Il primo piano** è composto da disimpegno di s.u. 7,00mq, wc di s.u. 4,80mq, camera 1 di s.u. 15,80mq, camera 2 di s.u. 10,80mq, camera 3 di s.u. 7,20mq. La s.u. complessiva è pari 45,60mq; l'altezza netta è pari a 2,95m; la snr è costituita dalla proiezione delle scale di collegamento al primo piano di 4,00mq e dal balcone di 1,50mq.

**Il secondo piano** è composto dal ripostiglio di s.u. 9,00mq; l'altezza netta è pari a 2,40m; la snr è costituita dalla terrazza di 37,00mq.

**Internamente** tutti gli ambienti hanno tramezzature in muratura di vari spessori 0,50m, 0,30m, 0,20m e 0,10m e sono rivestiti con intonaco e rifiniti con tinteggiatura. In alcuni ambienti tra cui wc e camere del primo piano vi sono macchie d'umido causate da infiltrazioni d'acqua. Le porte interne sono in legno e gli infissi esterni in alluminio con avvolgibile; la pavimentazione è in ceramica e i wc sono rivestiti in ceramica. La scala del piano terra è rivestita in marmo mentre quella del primo piano non è rivestita; la terrazza è pavimentata in ceramica. L'appartamento non è isolato e coibentato. Sono presenti e funzionanti l'impianto idrico ed elettrico con illuminazione a soffitto. L'appartamento non è dotato di riscaldamento centralizzato; è presente una stufa a legna (nella cucina-soggiorno) e climatizzatori (nella cucina-soggiorno e nelle camere).

Gli ambienti complessivamente si trovano in buono e discreto stato conservativo e necessitano di lavori di manutenzione per eliminare le cause di umidità (**foto da 5 a 20**).

Si allega (**ALLEGATO V**) il rilievo metrico e fotografico dello stato attuale.

L'abitazione è divisibile in piano terra e primo piano, realizzando un ingresso comune con partizioni interne e vani porta per accedere distintamente ai due livelli, e adeguando la destinazione d'uso degli ambienti. Il costo dei lavori si conteggia a corpo 2.500,00€.



L'immobile è attualmente abitato dal Sig. omissis, dalla moglie (sposati in regime di comunione dei beni) e dai figli. Non vi sono atti di asservimento urbanistici e/o cessione di cubatura, né servitù attive e passive gravanti; non vi è usufrutto, non gravano altre ipoteche e non sono presenti altre cause in corso. Vi sono spese non pagate di acqua e spazzatura da circa cinque anni.

**Stima del valore di mercato degli immobili. Criterio di stima comparativo in base allo stato conservativo e qualità delle finiture - Mercato immobiliare della zona (valori al mq) e quotazioni OMI**

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 frazione di Pedagaggi il valore delle compravendite per abitazioni di tipo economico (con criterio di stima per confronto diretto), ha valore variabile di superficie commerciale lorda da 450,00€/mq a 650,00€/mq e per i garage si ha un valore variabile da 350,00€/mq a 450,00€/mq.

Secondo le quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – Anno 2022 semestre 1, per la zona suburbana frazione di Pedagaggi – codice zona E2, microzona catastale n. 3, abitazioni di tipo economico A3, con stato di conservazione normale si ha un valore di superficie lorda che varia da 430,00€/mq a 630,00€/mq; per i garage si ha un valore di superficie lorda che varia da 340,00€/mq a 470,00€/mq.

**Valutazione del valore medio di riferimento**

Considerati i valori forniti dalle agenzie e per quanto su descritto in relazione alle verifiche ed ai rilievi effettuati, preso atto dello stato di conservazione e della qualità delle finiture dell'abitazione si attribuisce il valore medio di riferimento di 540,00€/mq di superficie lorda, conteggiando al 30% la superficie non residenziale di balcone e proiezione del vano scala.

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

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



N.	CARATTERISTICHE	P. DI MERITO
1	Zona e caratteri ambientali	1,00
2	Età immobile da ripristinare: oltre 40-50 anni	0,85
3	Tipologia: fabbricato unifamiliare	1,10
4	Panoramicità-orientamento-esposizione-luminosità	1,05
5	Caratteri tecnologici	0,90
6	Stato di conservazione	1,00

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

$540,00\text{€/mq} * 1,00 * 0,85 * 1,10 * 1,05 * 0,90 * 1,00 = 477,00\text{€/mq}$  arrotondato a **475,00€/mq.**

Per il bene 2 garage si considera il valore medio di **400,00€/mq** di superficie commerciale lorda.

**Valutazione dei costi per la sanatoria**

Come su descritto, al valore di mercato dell'immobile vanno sottratti i costi di demolizione e ripristino di 7.000,00€ risultanti dal computo metrico; i costi di divisibilità 2.500,00€; le spese tecniche, amministrative e sanzione valutate 5.500,00€, per complessivi 15.000,00€, ripartiti in 7.000,00€ per ciascun livello abitativo e 1.000,00€ per il garage.

**Valore di mercato bene 1 abitazione**

La superficie rilevata lorda commerciale dell'abitazione è pari a 44,00mq piano terra, 58,00mq primo piano (superficie complessiva pari a 102,00mq).

**Piano terra**

$= 475,00\text{€/mq} * 44,00\text{mq} = 20.900,00\text{€}.$

A tale valore vanno sottratti i relativi costi:

$= 20.900,00\text{€} - 7.000,00\text{€} = \mathbf{13.900,00\text{€}}.$

Il valore locativo dell'abitazione è 2,00€/mq (di superficie commerciale lorda) con criterio di stima per confronto diretto con appartamenti affittati in zona (valore fornito dalle agenzie immobiliari), per un costo di 90,00€/mese.



**Primo piano**

=475,00€/mq\*(58+5,50\*0,30)=28.334,00€.

A tale valore vanno sottratti i relativi costi:

=28.334,00€-7.000,00=21.334,00€.

Il valore locativo dell'abitazione è 2,00€/mq di superficie commerciale lorda per un costo di 120,00€/mese.

**Valore di mercato del bene 2 garage**

La superficie rilevata lorda commerciale del bene 2 è pari a 17,50mq;

400,00€/mq\*17,50mq= 7.000,00€.

A tale valore vanno sottratti i relativi costi:

=7.000,00€-1.000,00=6.000,00€.

Il valore locativo considerato è 1,70€/mq per un costo di 30,00€/mese.

**Riepilogo valore beni arrotondato**

**Abitazione piano terra = 14.000,00€ (quattordicimilaeuro/00)**

**Abitazione primo piano = 21.000,00€ (ventunomilaeuro/00)**

**Garage piano terra = 6.000,00€ (seimilaeuro/00)**

-----  
**Totale = 41.000,00€ (quarantunomilaeuro/00)**

**Il valore dell'abitazione è 35.000,00€ (piano terra 14.000,00€ e primo piano 21.000,00€). Il valore del garage è 6.000,00€. Il valore complessivo dei beni è 41.000,00€.**

Si allegano: **(ALLEGATO VI)** computo metrico dei lavori e quotazioni Omi; **(ALLEGATO VII)** decreto di nomina, giuramento, ricevute comunicazioni data sopralluogo, attestazione di invio della perizia.

Carlentini, 14 Novembre 2022

Il ctu Arch. Alfio Cillepi

