

Tribunale di Siracusa – esecuzioni immobiliari

contro omissis

Proc. esecutiva immobiliare n. 51/2023 - 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 19/11/2023**
- **Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (nei 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento) dal 13/11/1990 al 24/01/2024 e provenienza dell'immobile all'attuale proprietario per atto di compravendita**
- **Pratiche edilizie presenti presso l'ufficio tecnico e il genio civile**
- **Verifica della regolarità edilizia e urbanistica dall'anno di costruzione dell'immobile allo stato attuale; regolarizzazione difformità e costi**
- **Descrizione della zona e caratteristiche dell'edificio in cui è situato il garage**
- **Descrizione delle dimensioni e caratteristiche del garage**
- **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 – Concessione edilizia n. 165/1980 con relativi elaborati grafici; relazione a struttura ultimata e collaudo strutture**
- **ALLEGATO IV - Certificato di destinazione urbanistica**
- **ALLEGATO V – Rilievo metrico e fotografico**
- **ALLEGATO VI – Quotazioni Omi, comunicazioni data sopralluogo, attestazione di invio perizia**



Tribunale di Siracusa – esecuzioni immobiliari

Al Signor Giudice Civile di Siracusa

contro omissis

Proc. esecutiva immobiliare n. 51/2023 - 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 07/10/2023 dal Giudice Civile Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio, si è recato sui luoghi congiuntamente al nominato Custode Avv. Roberta Ullo il 02/12/2023 al fine di accertare e relazionare su quanto richiesto, ovvero stimare il valore di mercato dell'immobile garage sito a Carlentini in via Etnea n. 74 – piano interrato, identificato al catasto fabbricati al F. 16, p.lla 2505 sub 16, di proprietà omissis.

Verbale di sopralluogo

Il giorno 02 del mese di dicembre 2023, alle ore 9:30, a Carlentini in via Etnea n. 74 sono presenti presso l'immobile oggetto di stima omissis, il Custode Avv. Roberta Ullo e il Ctu Arch. Alfio Cillepi nominati dal Giudice Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio. Si procede ai rilievi metrici e fotografici, come da mandato. Il Ctu prende appunti in fogli separati. Le operazioni si concludono alle ore 10:00. Mi riservo qualora necessario di avere altro accesso ai luoghi. L.c.s.

Dati catastali informatizzati al 19/11/2023

Unità immobiliare costituita da garage sita nel comune di Carlentini in via Etnea n. 74, piano 1S, intestata a omissis, proprietario per la quota di 1/1 in regime di comunione dei beni. L'immobile è censito al catasto fabbricati al foglio 16, particella 2505 - sub 16 (ex p.lla 815 sub 16), categoria C6, classe 1, consistenza 222mq, superficie catastale



totale 222mq, rendita euro 389,82, dati derivanti da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.

Le coordinate G.P.S. dell'immobile sono Latitudine 37,29400 N – Longitudine 15,00174 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 24/01/2024

La relazione notarile ex art. 567 c.p.c. attesta le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari al 29 maggio 2023. Si allega (**ALLEGATO II**) la documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni sull'unità immobiliare aggiornata alla data del 24 gennaio 2024, 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 (p.lla 2505 sub 16 ed ex p.lla 815 sub 16)

- Trascrizione del 17/03/2023 ai nn. 5160/3986, repertorio 1351 del 08/02/2023 derivante da verbale di pignoramento immobili;
- Iscrizione del 04/05/2007 ai nn. 11207/2422, repertorio 1192/368 del 26/04/2007 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

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

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

- Trascrizione del 04/05/2007 ai nn. 11206/7286, repertorio 191/367 del 26/04/2007 derivante da atto di compravendita - notaio omissis da potere di omissis, entrambi per la quota di ½ di piena proprietà.



Pratiche edilizie presenti presso l'ufficio tecnico e il genio civile

Dalla richiesta presso gli uffici archivio, abitabilità, sanatoria e impianti dell'ufficio tecnico - sezione urbanistica di Carlentini di pratiche edilizie relative all'unità immobiliare - (protocollo n. 24147 del 20/11/2023), sono presenti:

- Concessione edilizia n. 71 del 1977 per la realizzazione di un edificio condominiale, e successiva variante concessione n. 160 del 1979 con relativi elaborati grafici;
- Concessione edilizia n. 165 del 15-10-1980 (in variante alla concessione n. 160 del 1979), consistente nella divisione del piano cantinato dell'edificio in 9 garage (di cui fa parte il garage oggetto di stima) con due accessi e corsia carrabile; relativi elaborati grafici.

Dalla richiesta presso il genio civile di Siracusa con pec inviata in data 31-01-2024, sono presenti:

- Denuncia opere in cemento armato del 14-07-1978 a norma della legge 5-11-1971 n. 1086 con calcoli statici e progetto strutture;
- Relazione a struttura ultimata con certificato prove di carico eseguite, protocollate in data 24-11-1980;
- Collaudo strutture in c.a. protocollato in data 31-01-1981.

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

Dal rilievo dello stato attuale del ctu, il bene garage è difforme rispetto al progetto in concessione n. 165/1980. Allo stato attuale:

- Nel muro confinante con la scivola, un ingresso pedonale è stato realizzato a luce (permette passaggio di luce e aria ma non la veduta); una finestra è stata chiusa;
- Nella corsia vi è un accesso carrabile murato, o non realizzato.

Inoltre rispetto alla suddetta concessione edilizia e al progetto strutture manca un pilastro interno in corrispondenza dell'unico accesso carrabile al garage. Il ctu verifica con i tecnici del genio civile che considerate la relazione a struttura ultimata e il



collaudo strutturale (relativi alla concessione edilizia n. 71 del 1977), il pilastro mancante non incide sulla staticità dell'edificio.

Si conclude che le difformità sono sanabili mediante Scia in sanatoria delle modifiche al prospetto sulla scivola e prevedendo l'apertura del secondo accesso carrabile (necessaria considerata la superficie di 222mq).

I lavori di apertura dell'accesso carrabile con fornitura e posa porta garage sono conteggiati a corpo 2.500,00€. Le spese tecniche e amministrative per Scia in sanatoria con sanzione minima di 516,00€, direzione lavori e variazione accatastamento docfa, sono conteggiate 3.000,00€. Le spese complessive sono valutate pari a 5.500,00€.

Si allega (**ALLEGATO III**) concessione edilizia n. 165/1980 con in particolare planimetria dell'edificio condominiale, planimetria del piano interrato con garage, sezione con piano interrato e tre piani fuori terra; relazione a struttura ultimata, certificato prove di carico e collaudo strutture.

Descrizione della zona e caratteristiche dell'edificio in cui è situato il garage

Da come riportato nel certificato di destinazione urbanistica - (protocollo n. 24141 del 20/11/2023), il garage oggetto di stima appartiene alla zona C2 - "Zona di completamento edilizio residenziale", oggetto del piano attuativo denominato "Cormaci" del PRG di Carlentini, approvato con deliberazioni C.C. n. 109/1972, n. 166/1974, n. 200/1980.

Sono prevalentemente presenti tipologie di edifici condominiali a tre o più elevazioni fuori terra, alcuni con garage interrati o seminterrati, e bassi commerciali al piano terra. L'immobile è localizzato in via Etna nella zona nord di Lentini e ad ovest della contrada Santuzzi di Carlentini.

In particolare (con ingresso dalla SS194 e SP41) gli edifici posti a sinistra di via Etna fanno parte della c.da Santuzzi di Carlentini; quelli posti a destra fanno parte di Lentini. La zona è collegata al centro abitato mediante trasporto urbano; nelle vicinanze si trovano aree a verde, servizi pubblici e attività commerciali di vario genere (**foto 1-2**). Si allega (**ALLEGATO IV**) il certificato di destinazione urbanistica.



L'edificio condominiale di forma pressoché rettangolare è servito da corpo scala ed è costituito da:

- piano interrato con nove locali garage con accesso mediante due scivole: una con ingresso da via Etnea n. 74 e l'altra in corrispondenza dell'ingresso pedonale al civico n. 56;
- piano terra leggermente rialzato destinato ad attività commerciali e servizi;
- primo e secondo piano con due appartamenti per piano con accesso da cortile retrostante; copertura a falde.

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 in buono/discreto stato conservativo con presenza in alcune parti di macchie da dilavamento.

Al piano interrato si trova il garage oggetto di stima a cui si accede mediante corsia carrabile pavimentata in battuto di cemento. Le pareti della corsia (in conci di pietra calcarea di spessore 25cm) e il solaio misto sono rifiniti con strato di intonaco a rinzaffo e si trovano in discreto stato conservativo per la presenza di umidità, necessitando in parte di manutenzione ordinaria. Inoltre essa è illuminata con lucernario e dotata di impianto elettrico (**foto da 3 a 9**).

Descrizione delle dimensioni e caratteristiche del garage

Il garage confina a est con corsia condominiale, a sud con locale caldaia e scivola di accesso/uscita, a nord con garage di altra ditta, ad ovest con via Etnea.

Esso è composto da un unico ambiente di grandi dimensioni con pilastri interni, avente s.u. 210,00mq e altezza netta 3,10m. E' presente un solo ingresso con porta carrabile in metallo, tre "luci" (su lato scivola) con scuri e grate in ferro per consentire illuminazione e ricambio d'aria. La superficie lorda commerciale rilevata è pari a 222,00mq.

Internamente la pavimentazione è in battuto di cemento; le pareti, la struttura in c.a. e il solaio sono rifiniti solo con strato di intonaco a rinzaffo. E' presente l'impianto elettrico attualmente dismesso.



In alcune parti di solai e basi di pareti è presente umidità. In particolare le pareti perimetrali confinanti con la scivola presentano umidità e muffe a seguito di infiltrazioni d'acqua. Il garage complessivamente si trova in discreto stato conservativo e si rendono necessari lavori di manutenzione (**foto da 10 a 19**). Si allega (**ALLEGATO V**) il rilievo metrico e fotografico.

Il garage, date le dimensioni è condivisibile potendo essere utilizzato da più proprietari; è anche divisibile realizzando un altro accesso carrabile ed una parete divisoria interna. Esso allo stato attuale non è utilizzato, né concesso in affitto. 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 vi sono spese condominiali gravanti.

Stima del valore di mercato

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

Da informazioni fornite dalle agenzie immobiliari del comune di Lentini e Carlentini, il mercato delle compravendite non è molto attivo poiché risente della crisi nel settore immobiliare; attualmente nella zona di via Etnea del quartiere Santuzzi, il valore delle compravendite di garage (con criterio di stima per confronto diretto) varia da 300,00€/mq a 480,00€/mq di superficie lorda commerciale, in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Secondo le quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), per la zona suburbana del quartiere Santuzzi – codice zona E1, microzona catastale n. 2, per box con stato di conservazione normale si ha un valore di superficie lorda che varia da 320,00€/mq a 470,00€/mq.

Il ctu verifica che i valori min. e max. forniti dalle agenzie immobiliari sono simili ai valori delle quotazioni OMI.

Valutazione del valore medio di riferimento

Per la valutazione dei garage, si assume il valore medio di riferimento arrotondato di 390,00€/mq.



Adeguamento del valore medio dei garage con i punti di merito

Per adeguare il valore dei garage si applicano dei coefficienti correttivi (punti di merito) del prezzo unitario di mercato in funzione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche, tra cui stato di conservazione e finiture interne.

Il valore medio del garage viene deprezzato per la presenza di umidità, in quanto non completamente rifinito e per la dimensione della superficie. In particolare i punti di merito attribuiti sono i seguenti:

N.	CARATTERISTICHE	P. DI MERITO
1	Stato conserv. discreto con umidità sulle pareti	0,85
2	Mancanza e qualità finiture interne discrete	0,85
3	Dimensione superficie garage	0,85

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

$390,00\text{€/mq} \cdot 0,85 \cdot 0,85 \cdot 0,85 = 239,50\text{€/mq}$ arrotondato a **240,00€**.

Valore di mercato

Come suddetto la superficie rilevata lorda commerciale del garage è pari a 222,00mq.
 $= 222,00\text{€/mq} \cdot 240,00\text{mq} = 53.280,00\text{€}$

A tale valore vanno sottratti i costi complessivi di sanatoria di 5.500,00€
 $= 54.280\text{€} - 5.500,00\text{€} = 47.780,00\text{€}$ arrotondato a **48.000,00€**.

Si conclude che il valore del garage è pari a **48.000,00€**

Il valore locativo considerato è 1,35€/mq con criterio di stima per confronto diretto con garage affittati in zona (valore fornito dalle agenzie immobiliari), per un costo arrotondato di **300,00€/mese**

Si allegano (**ALLEGATO VI**) Quotazioni Omi, comunicazioni data sopralluogo, attestazione di invio perizia.

Carlentini, 19 Febbraio 2023

Il ctu dott. Arch. Alfio Cillepi



Tribunale di Siracusa – esecuzioni immobiliari

Al Signor Giudice Civile di Siracusa

Proc. esecutiva immobiliare n. 51/2023 - Consulenza tecnica d'ufficio

Oggetto: Relazione integrativa per richiesta revisione valore di mercato in considerazione di assenza di garanzia dei vizi della cosa venduta.

Premessa

Facendo seguito alla richiesta al Ctu dell'Avv. ----- a mezzo pec inviata in data 09/03/2024), in cui dall'esame della perizia si evince la mancata decurtazione del prezzo per l'assenza di garanzia dei vizi della cosa venduta (per come richiesto in ordinanza a pag. 5 punto VIII) il Ctu procede alla revisione della perizia con riduzione del valore di mercato (sostituente il valore di stima della precedente perizia).

Stima del valore di mercato

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

Da informazioni fornite dalle agenzie immobiliari del comune di Lentini e Carlentini, il mercato delle compravendite non è molto attivo poiché risente della crisi nel settore immobiliare; attualmente nella zona di via Etnea del quartiere Santuzzi, il valore delle compravendite di garage (con criterio di stima per confronto diretto) varia da 300,00€/mq a 480,00€/mq di superficie lorda commerciale, in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Secondo le quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), per la zona suburbana del quartiere Santuzzi – codice zona E1, microzona catastale n. 2, per box con stato di conservazione normale si ha un valore di superficie lorda che varia da 320,00€/mq a 470,00€/mq.



Il ctu verifica che i valori min. e max. forniti dalle agenzie immobiliari sono simili ai valori delle quotazioni OMI.

Valutazione del valore medio di riferimento

Per la valutazione dei garage, si assume il valore medio di riferimento arrotondato di 390,00€/mq.

Adeguamento e correzione del valore medio dei garage con i punti di merito/demerito

Per adeguare il valore dei garage si applicano dei coefficienti correttivi (punti di merito/demerito) del prezzo unitario di mercato in funzione delle caratteristiche estrinseche, intrinseche.

Il valore medio del garage viene deprezzato per la presenza di umidità, in quanto non completamente rifinito, per la dimensione della superficie, e per eventuale presenza di vizi occulti (non riscontrabili o verificabili) che potrebbero comportare ulteriori lavori di manutenzione. In particolare i punti di demerito attribuiti sono i seguenti:

N.	CARATTERISTICHE	P. DI MERITO
1	Stato conserv. discreto con umidità sulle pareti	0,85
2	Mancanza e qualità finiture interne discrete	0,85
3	Dimensione superficie garage	0,85
4	Riduzione per assenza garanzia di vizi	0,85

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

$390,00\text{€/mq} * 0,85 * 0,85 * 0,85 * 0,85 = 203,58\text{€/mq}$ arrotondato a **205,00€**.

Valore di mercato

Come suddetto la superficie rilevata lorda commerciale del garage è pari a 222,00mq.
 $= 222,00\text{€/mq} * 205,00\text{mq} = 45.510,00\text{€}$

A tale valore vanno sottratti i costi complessivi di sanatoria di 5.500,00€
 $= 45.510\text{€} - 5.500,00\text{€} = 40.010,00\text{€}$ arrotondato **40.000,00€**.



Il valore locativo considerato è 1,35€/mq con criterio di stima per confronto diretto con garage affittati in zona (valore fornito dalle agenzie immobiliari), per un costo arrotondato di **300,00€/mese**

Si conclude che il valore di mercato definitivo corretto del garage è pari a **40.000,00€** e che lo stesso sostituisce il valore di stima della precedente perizia.

Il ctu contestualmente al deposito telematico, dichiara di aver provveduto all'invio di copia di integrazione della perizia al legale dei creditori e al Custode tramite pec, ai debitori tramite Racc. A/R. Si allega pec di richiesta al ctu.

Carlentini, 11 Marzo 2024

Il ctu dott. Arch. Alfio Cillepi

