

Tribunale di Siracusa – esecuzioni immobiliari

DoValue Spa contro omissis

Proc. esecutiva immobiliare n. 200/2021 - 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 19/02/2022
- Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (nei 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento) dal 13/11/1990 al 17/03/2022 e provenienza degli immobili agli attuali proprietari 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.
- Descrizione della zona e caratteristiche dell'edificio in cui sono situate le unità immobiliari bene 1 abitazione e bene 2 garage
- Descrizione delle unità immobiliari beni 1 e 2 (destinazione, dimensioni e stato di conservazione degli ambienti)
- Stima del valore di mercato dei beni 1 e 2 - Criterio di stima sintetico comparativo con punti di merito e quotazioni OMI

ALLEGATI

- ALLEGATO I – Verbale di sopralluogo, estratto di mappa, visure storiche elaborato planimetrico e planimetrie catastali
- ALLEGATO II - Elenco iscrizioni, trascrizioni e atto di compravendita
- ALLEGATO III – Concessione con progetto in variante n. 69/93 e abitabilità del 1994
- ALLEGATO IV – Attestazioni di prestazione energetica (A.P.E.)
- ALLEGATO V - Certificato di destinazione urbanistica
- ALLEGATO VI – Rilievo metrico e fotografico
- ALLEGATO VII – Quotazioni OMI del mercato immobiliare, decreto di nomina e verbale di giuramento, comunicazioni data sopralluogo, attestazione di invio perizia

Tribunale di Siracusa – esecuzioni immobiliari

Al Signor Giudice Civile di Siracusa

DoValue Spa contro omissis

Proc. esecutiva immobiliare n. 200/2021 - 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 lo 11/02/2022 dal Giudice Civile Dott.ssa Concita Cultrera, si è recato sui luoghi il 13/04/2022 al fine di accertare e relazionare su quanto richiesto, ovvero stimare il valore di mercato dei fabbricati siti nel comune di Carlentini - contrada Balate di Zacco, di proprietà omissis, costituiti dalle seguenti unità immobiliari site all'interno di un condominio:

- Bene 1 – U.I. 1 sub 47, abitazione sita in via Falcone n. 8, primo piano-scala B;
- Bene 2 – U.I. 2 sub 12, garage con ingresso da via Falcone n. 6, piano seminterrato.

Verbale di sopralluogo

Il giorno 13 del mese di Aprile 2022, alle ore 12:15, in Carlentini via Falcone n. 8 negli immobili oggetto di stima, sono presenti omissis, il ctu Arch. Alfio Cillepi nominato dal Giudice Cultrera. Si prosegue con i rilievi metrici e fotografici ed alle verifiche richieste, come da mandato. Le operazioni hanno inizio alle ore 12:20 e si concludono alle ore 13:00. Mi riservo qualora necessario di effettuare altro accesso ai luoghi.

Dati catastali informatizzati al 19/02/2022

Bene 1 – U.I. 1 sub 47 – abitazione

Unità immobiliare costituita da abitazione sita nel comune di Carlentini, contrada Balate di Zacco, scala B - piano primo, intestata omissis entrambi proprietari per la quota di 1/2. L'immobile è censito al catasto fabbricati al foglio 16, particella 2201 - sub 47, categoria A2, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale 135mq, totale escluso aree scoperte 128mq, rendita euro 418,33, dati derivanti da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Bene 2 – U.I. 2 sub 12 - garage

Unità immobiliare costituita da garage sita nel comune di Carlentini, contrada Balate di Zacco - piano S1, intestata omissis, entrambi proprietari per la quota di 1/2.

L'immobile è censito al catasto fabbricati al foglio 16, particella 2201 - sub 12, categoria C6, classe 4, consistenza 23mq, superficie catastale 23mq, rendita euro 66,52, dati derivanti da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Le coordinate G.P.S. degli immobili sono Latitudine 37,294420 N – Longitudine 15,011790 E.

Si allegano (**ALLEGATO I**) il verbale di sopralluogo redatto dal ctu, l'estratto di mappa, le visure storiche, l'elaborato planimetrico 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 17/03/2022

La relazione notarile ex art. 567 c.p.c. attesta le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari al 22 settembre 2021. Si allega (**ALLEGATO II**) la documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni sulle unità immobiliari aggiornate alla data del 17 marzo 2022, prelevata alla conservatoria dei registri immobiliari e l'atto di compravendita prelevato presso l'archivio notarile di Siracusa.

Iscrizioni e trascrizioni a favore e contro gli attuali proprietari

- Trascrizione del 16/09/2021 ai nn. 16415/13241, repertorio 2423 del 28/07/2021 derivante da verbale di pignoramento immobili;
- Iscrizione del 17/06/2009 ai nn. 13084/2883, repertorio 7203/2427 del 16/06/2009 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;
- Iscrizione del 13/01/2004 ai nn. 646/84, repertorio 17406/2249 del 12/01/2004 derivante da concessione a garanzia di mutuo. Cancellazione totale in data 10/09/2009;

Provenienza degli immobili all'attuale proprietario con trascrizione per atto di compravendita

A omissis gli immobili sono pervenuti per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione dei beni mediante:

- Trascrizione del 08/07/1994 ai nn. 10825/8386, repertorio 55541/8972 del 29/06/1994 derivante da atto di compravendita - notaio Incontro Domenico.

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 alle unità immobiliari (protocollo n. 0004537 del 10/03/2022), sono presenti la concessione edilizia n. 86/91 e successive varianti n. 22/92 e n. 69/93; autorizzazione di abitabilità del 07/04/1994.

Le planimetrie catastali dei beni 1 e 2 (entrambe con data di presentazione 03/07/1993) ed il rilievo dello stato attuale del ctu corrispondono al progetto di concessione in variante n. 69/93, ad eccezione di opere interne realizzate tra ingresso-disimpegno e nella cucina con cambio destinazione d'uso da lavanderia ad angolo cottura. Tali difformità sono sanabili con Cila tardiva – art. 3 L.R. 16/2016, mediante pagamento di sanzione di 500,00€ e spese tecniche e amministrative di 700,00€. Considerato ciò, per il resto si conclude che gli immobili sono regolari sotto il profilo edilizio e urbanistico. Si allega (**ALLEGATO III**) concessione in variante n. 69/93 con relativo progetto e autorizzazione di abitabilità del 07/04/1994.

Si produce e allega attestazione di prestazione energetica (A.P.E. L. n° 90/2013) per il bene 1 abitazione (**ALLEGATO IV**).

Descrizione della zona e caratteristiche dell'edificio in cui sono situate le unità immobiliari bene 1 abitazione e bene 2 garage

Da come riportato nel certificato di destinazione urbanistica, gli immobili oggetto di stima appartengono alla zona “C3” di completamento edilizio residenziale, parzialmente edificate con lottizzazione convenzionata.

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

La zona Balate di Zacco fa parte del quartiere “Santuzzi” ed è ben collegata al centro urbano di Carlentini e Lentini mediante trasporto urbano; nelle vicinanze si trovano una scuola, servizi pubblici, svariate attività commerciali e luoghi di svago. Si allega (**ALLEGATO V**) il certificato di destinazione urbanistica.

L’edificio condominiale di forma pressoché rettangolare è composto da due ingressi (scala A e scala B), piano seminterrato destinato a garage (con due accessi carrabili), piano terra rialzato, 1°, 2°, 3°, 4° piano destinati ad abitazione e 5° piano a sottotetto. Ciascun corpo scala dotato di ascensore serve due appartamenti per piano.

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

Le facciate sono intonacate, ben rifinite ed in buono stato conservativo ad eccezione dei balconi e del cornicione che necessitano di lavori di manutenzione (**foto da 1 a 7**).

L’abitazione oggetto di stima sub 47 si trova al primo piano della scala B e confina con altri appartamenti del condominio: sub 48 e 36 al primo piano, sub 45 al piano terra rialzato e sub 49 al secondo piano. L’appartamento ha orientamento prevalente nord-ovest sud-est ed è esposto con affacci a nord-est su strada pubblica via Falcone e sud-ovest su area privata con verde; inoltre esso gode di discreta panoramicità e non è soggetto ad inquinamento atmosferico e acustico elevati.

Il garage oggetto di stima sub 12 si trova al piano seminterrato della scala B e confina con corsia di accesso e manovra, con garage sub 11 e con corpo scala A.

Descrizione dei beni 1 e 2 (destinazione, dimensioni e caratteristiche degli ambienti) - Bene 1 - sub 47 – abitazione primo piano

All’abitazione si accede da via Falcone n. 8, mediante androne di ingresso con ascensore e scala condominiale. Esso è composto da un ingresso avente superficie utile s.u. 6,00mq servente il soggiorno di s.u. 32,00mq e la cucina-pranzo di s.u. 17,50mq; un disimpegno di s.u. 4,00mq servente un wc-lav. di s.u. 6,00mq, un wc di s.u. 9,00mq, una camera 1 di s.u. 17,00mq, una camera 2 di s.u. 16,00mq e un ripostiglio di s.u. 3,00mq. La superficie utile complessiva è pari a 110,50mq e l’altezza netta degli ambienti è pari a 2,75m. La superficie non residenziale snr è costituita dai balconi di superficie complessiva 24,50mq. La superficie lorda commerciale rilevata è pari a 128,00mq (escluso aree scoperte snr).

Internamente gli ambienti dell'intero appartamento sono rivestiti con intonaco tradizionale e ben rifiniti con idropittura. Le porte interne sono in legno e legno con vetro di buona qualità. Gli infissi esterni sono in alluminio con persiana avvolgibile. La pavimentazione degli ambienti è in grès ceramico. Il wc e la zona cucina sono rivestiti in ceramica. L'appartamento non è isolato e coibentato.

E' presente e funzionante l'impianto elettrico (con illuminazione a soffitto e a parete) e l'impianto idrico. L'impianto di riscaldamento è dismesso ed è presente un solo climatizzatore nel disimpegno. Tutti gli ambienti si trovano in buono stato conservativo (**foto da 8 a 15**). Si allega (**ALLEGATO VI**) il rilievo metrico e fotografico.

Bene 2 - sub 12 – garage piano seminterrato

Al garage si accede da via Falcone n. 6 tramite cancello automatico carrabile e corsia. Esso ha s.u. 22,00mq e altezza netta 2,60m. La superficie lorda commerciale rilevata è pari a 23,00mq. Internamente esso è rivestito con pavimento e rifinito ad intonaco complessivamente in discreto stato conservativo (**foto da 16 a 19**).

I beni 1 e 2 non sono divisibili, sono abitati omissis ed è in corso un provvedimento giudiziale di assegnazione casa coniugale. Sui beni 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 non pagate di circa 600,00€.

Stima del valore di mercato dei beni 1 e 2

Metodo sintetico con criterio di stima comparativo con adeguamento per punti di merito - Mercato immobiliare della zona mediante quotazioni OMI

Da informazioni fornite dalle agenzie immobiliari del comune di Carlentini e Lentini – Agenti Fiap, il mercato delle compravendite non è molto attivo poiché risente della crisi nel settore immobiliare e attualmente nella zona Balate di Zacco – via Falcone, per le tipologie di abitazioni A/2, il valore delle compravendite di appartamenti (con criterio di stima per confronto diretto) varia da 700,00€/mq a 900,00€/mq di superficie lorda commerciale; per i garage si ha un valore di superficie lorda che varia da 350,00€/mq a 550,00€/mq.

Secondo le quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), per la zona suburbana quartiere Santuzzi – codice zona E1, microzona catastale n. 2, abitazioni di tipo civile A2, con stato di conservazione normale si ha un valore di superficie lorda che varia da 600,00€/mq a 900,00€/mq; per i garage si ha un valore di superficie lorda che varia da 360,00€/mq a 530,00€/mq.

Valutazione del valore medio di riferimento

Preso atto dello stato di conservazione e delle finiture dell'appartamento si attribuisce il valore medio di riferimento di 775,00€/mq di superficie lorda, conteggiando al 30% la superficie non residenziale dei balconi.

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 delle sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche. In particolare i punti di merito attribuiti sono i seguenti:

N.	CARATTERISTICHE	P. DI MERITO
1	Zona suburbana e caratteri ambientali	1,05
2	Età immobile: oltre 30 anni	1,05
3	Tipologia: fabbricato condominiale 6 piani f.t.	1,00
4	Panoramicità-orientamento-esposizione-luminosità	1,00
5	Caratteri tecnologici	0,90
6	Stato di conservazione interno/esterno	1,05

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

$775,00€/mq * 1,05 * 1,05 * 1,00 * 1,00 * 0,90 * 1,05 = 807,00€/mq$ arrotondato a **800,00€**

Valore di mercato bene 1

La superficie rilevata lorda commerciale dell'appartamento è pari a 128,00mq.

$800,00€/mq * (128,00mq + 24,50mq * 0,30) = 108.280,00$

A tale valore si sottrae il costo della cila tardiva con cambio destinazione d'uso pari a 1.200,00€, per cui il valore dell'abitazione arrotondato è pari a 107.000,00€.

Valore di locazione bene 1

Il valore locativo dell'immobile è 3,50€/mq con criterio di stima per confronto diretto con appartamenti affittati in zona (fornito dalle agenzie immobiliari) corrispondente al valore medio delle quotazioni OMI variabile da 2,8 a 4,2 €/mq, per un costo di **450,00€/mese**.

Valore di mercato bene 2

Per il garage, considerato lo stato di conservazione si assume il valore medio di riferimento di 445,00€/mq. La superficie rilevata lorda commerciale del garage è pari a 23,00mq.

=23,00€/mq*445,00mq=10.235,00€ arrotondato a **10.000,00€**.

Valore di locazione bene 2

Il valore locativo considerato è 2,00€/mq con criterio di stima per confronto diretto con garage affittati in zona (valore fornito dalle agenzie immobiliari), corrispondente al valore medio delle quotazioni OMI variabile da 1,6 a 2,4 €/mq, per un costo di 46,00€/mese, arrotondato a **50,00€/mese**.

Conclusione - Riepilogo valore beni

Bene 1 = 107.000,00€ (centosettemilaeuro/00)

Bene 2 = 10.000,00€ (diecimilaeuro/00)

Totale= 117.000,00€ (centodiciassettemilaeuro/00)

Il valore di mercato complessivo di abitazione e garage è pari:

107.000,00+10.000,00=117.000,00€.

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

Carlentini, 27 Aprile 2022

Il ctu dott. Arch. Alfio Cillepi