



Tribunale di Siracusa – esecuzioni immobiliari



ICCREA Banca Intesa Spa contro omissis

Proc. esecutiva immobiliare n. 192/2022 - Consulenza tecnica d'ufficio



Giudice Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio

Ctu Arch. Alfio Cillepi



Bene oggetto di pignoramento – premessa

- Verbale di sopralluogo
- Dati catastali informatizzati al 08/03/2023 e al 24/03/2023
- Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (nei 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento) dal 13/11/1990 al 23/03/2023 e provenienza dell'immobile per accettazione tacita di eredità e rettifica 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 si trova l'unità immobiliare
- Descrizione dell'abitazione (destinazione, dimensioni e caratteristiche degli ambienti)
- Stima del valore di mercato - Criterio di stima sintetico comparativo con punti di merito e quotazioni OMI

ASTE GIUDIZIARIE ALLEGATI

- ALLEGATO I – Verbale di sopralluogo, estratto di mappa, visura storica e planimetria catastale
- ALLEGATO II - Elenco iscrizioni, trascrizioni, atto di compravendita con rettifica catastale, nota di trascrizione per accettazione tacita di eredità
- ALLEGATO III – Concessione edilizia n. 130 del 23-12-1980 e permesso di abitabilità del 07-09-1992
- ALLEGATO IV – Attestazione di prestazione energetica (A.P.E.)
- ALLEGATO V - Certificato di destinazione urbanistica
- ALLEGATO VI – Rilievo metrico e fotografico dello stato attuale
- ALLEGATO VII – Quotazioni OMI del mercato immobiliare, decreto di nomina e verbale di giuramento, comunicazioni data sopralluogo, attestazione di invio perizia

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 25/01/2023 dal Giudice Civile Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio, si è recato sui luoghi il 31/03/2023 al fine di accertare e relazionare su quanto richiesto, ovvero stimare il valore di mercato dell'immobile abitazione sito a Floridia in via Leonardo da Vinci n. 10 – secondo piano, identificato al catasto al F. 19, p.lla 945 sub 8, di proprietà per la quota di 4/6 della omissis.

Verbale di sopralluogo

Il giorno 31 del mese di Marzo 2023, alle ore 15:15, a Floridia, presso l'abitazione oggetto di stima sita in via L. da Vinci n. 10, sono presenti la omissis, il Custode Avv. Cerbino Alessandra e il Ctu arch. Alfio Cillepi, nominati dal Giudice Maria Cristina Di Stazio. Alle ore 15:20 hanno inizio le operazioni di rilievo metrico e fotografico e le verifiche richieste, come da mandato. Il Ctu prende appunti in fogli separati. Le operazioni si concludono alle ore 16:00. Mi riservo qualora necessario di avere altro accesso ai luoghi.

Dati catastali informatizzati al 08/03/2023 e al 24/03/2023

Unità immobiliare costituita da abitazione sita nel comune di Floridia in via Archimede, scala A, piano secondo – interno 7, intestata a omissis, entrambi comproprietari per la quota di ½ in regime di comunione dei beni. L'immobile è censito al catasto fabbricati al foglio 19, particella 945 - sub 8, categoria A3, classe 3, consistenza 7 vani, superficie catastale 0mq, totale escluso aree scoperte 0mq, rendita euro 354,29, dati derivanti da Variazione toponomastica del 12/11/2015 - Pratica n.



SR0124836 in atti dal 12/11/2015 - Variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 60063.1/2015).

Le coordinate G.P.S. dell'immobile sono Latitudine 37,090078 N – Longitudine 15,158046 E.

Il ctu rende noto che la omissis allo stato attuale è proprietaria per la quota di 4/6 in seguito successione mortis causa al omissis senza lasciare testamento, con accettazione tacita di eredità per la quota di 4/6 a omissis.

Il ctu rende noto che non è stata effettuata la voltura catastale per aggiornare i comproprietari con le relative quote e il regime di proprietà; non è stata inserita la superficie catastale in visura; inoltre l'abitazione è sita in via Leonardo da Vinci anziché via Archimede (erroneamente indicata in visura).

Si allegano (**ALLEGATO I**) il verbale di sopralluogo redatto dal ctu, 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 23/03/2023

La relazione notarile ex art. 567 c.p.c. attesta le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari al 31 ottobre 2022. Il ctu avendo riscontrato un errore di trascrizione della certificazione ipocatastale (relativo al repertorio dell'atto di rettifica di compravendita), ha provveduto alla richiesta di correzione ed al deposito telematico. Si allega (**ALLEGATO II**) la documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni sull'unità immobiliare aggiornata alla data del 23 marzo 2023, prelevata alla conservatoria dei registri immobiliari; l'atto di provenienza per compravendita con rettifica catastale, prelevato presso lo studio notarile Rio Sofio di Floridia; la nota di trascrizione per accettazione tacita di eredità.

Iscrizioni e trascrizioni a favore e contro l'attuale proprietaria

- Trascrizione del 06/10/2022 ai nn. 18146/14371, repertorio 386 del 23/07/2022 derivante da verbale di pignoramento immobili;
- Iscrizione del 16/09/2016 ai nn. 14815/2128, repertorio 21333/13547 del 12/09/2016 derivante da costituzione di ipoteca volontaria;

- Iscrizione del 15/10/2009 ai nn. 22005/4516, repertorio 13888/7736 del 14/10/2009 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;
- Iscrizione del 23/03/2006 ai nn. 8681/3364, repertorio 15926/2005 del 01/03/2006 ipoteca legale derivante da ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.p.r. 602/73;
 - Iscrizione del 14/05/2005 ai nn. 11969/3552, repertorio 2711/2003 del 29/04/2005 ipoteca legale derivante da ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.p.r. 602/73;
 - Trascrizione del 04/01/2005 ai nn. 198/157, repertorio 6730/3168 del 24/12/2004 derivante da atto di compravendita in notaio Rio Sofio di Floridaia;
 - Trascrizione del 19/01/2001 ai nn. 794/660, repertorio 1117 del 04/01/2001 derivante da atto di compravendita in notaio Rio Sofio di Floridaia;

Provenienza dell'immobile all'attuale proprietaria con trascrizione per accettazione tacita di eredità e rettifica a trascrizione per atto di compravendita

A omissis l'immobile è pervenuto per la quota di 4/6 mediante:

- Trascrizione del 15/10/2009 ai nn. 22004/15146, repertorio 13888/7736 del 14/10/2009 derivante da accettazione tacita di eredità;
- Rettifica a trascrizione del 22/07/2009 ai nn. 16043/10815, repertorio 13674/7555 del 16/07/2009 derivante da atto di compravendita - notaio Rio Sofio di Floridaia.

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 Floridaia di pratiche edilizie relative all'unità immobiliare sono presenti e prelevati dal ctu:

- Concessione edilizia n. 130 del 23-12-1980 - pratica edilizia n. 9205 con relativi elaborati grafici costituiti da piante, prospetti e sezione del fabbricato condominiale ove si trova l'abitazione;

ASTE GIUDIZIARIE® - Concessione n. 74 del 28/08/1981 che da risultanze dell'archivio riguarda esclusivamente il permesso di abitabilità del 07-09-1992.

La planimetria catastale del bene (con data di presentazione 29/12/1980) ed il rilievo dello stato attuale del ctu corrispondono al progetto di concessione n. 130 del 23-12-1980, ad eccezione di un'opera interna di poco conto (costituita da apertura varco tra ingresso e soggiorno), per cui si conclude che l'immobile è regolare sotto il profilo edilizio e urbanistico.

Si allega (**ALLEGATO III**) concessione edilizia n. 130 del 23-12-1980 e permesso di abitabilità del 07-09-1992.

ASTE GIUDIZIARIE® 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 si trova l'unità immobiliare

Da come riportato nel certificato di destinazione urbanistica, nel P.R.G. approvato con Decreto Dirigenziale n. 172/D.R.U. del 02/03/2006, l'immobile oggetto di stima appartiene alla zona "C2.3" di completamento edilizio residenziale, prevista dal piano di lottizzazione "Vasile".

ASTE GIUDIZIARIE® Essa si trova nella zona nord di Floridia contrada Taverna - via Leonardo da Vinci a cui si accede da via Filippo Turati e/o via Scalorino SP52.

Sono prevalentemente presenti tipologie di edifici condominiali a tre o più elevazioni fuori terra con garage e tipologie di case a schiera.

La zona è ben collegata mediante trasporto urbano; nelle vicinanze si trovano servizi pubblici, svariate attività commerciali e luoghi di svago. Si allega (**ALLEGATO V**) il certificato di destinazione urbanistica.

ASTE GIUDIZIARIE® L'edificio condominiale costituito da due corpi di fabbrica (scala A e B) di forma pressoché rettangolare; esso è composto da piano seminterrato destinato a garage e ad attività sportiva di nuoto, piano terra rialzato, primo, secondo e terzo piano con due abitazioni per piano.

Il fabbricato presenta struttura in cls armato con solai misti, tamponamenti e tramezzature in laterizio di spessore rispettivamente 30cm e 10cm.

Esternamente il prospetto ovest su via L. da Vinci e quello a sud sono rifiniti con cappotto termico e i relativi ballatoi e cornicioni sono stati ripristinati con lavori di manutenzione straordinaria. I prospetti ad est e sud sono solo rifiniti ad intonaco e i ballatoi e cornicioni necessitano di lavori di manutenzione straordinaria.

L'abitazione oggetto di stima si trova al secondo piano della Palazzina "A" posta d'angolo con via Scalorino, servita da scala senza ascensore. Il bene confina sul lato nord, superiormente e inferiormente con altri appartamenti del medesimo condominio; ad ovest è esposto con affacci su via L. da Vinci, ed est con altri condomini e a sud con area di pertinenza condominiale.

L'appartamento ha orientamento prevalente ovest-est; inoltre esso gode di discreta panoramicità ed è soggetto ad inquinamento atmosferico e acustico moderati (**foto da 1 a 7**).

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

All'abitazione si accede da via Leonardo da Vinci n. 10, attraverso area cortiliva interna e androne di ingresso. Essa è composta da: ingresso avente superficie utile s.u. 7,10mq servente il soggiorno di s.u. 25,80mq e la cucina-pranzo di s.u. 20,50mq con annesso ripostiglio di s.u. 2,20mq; disimpegno di s.u. 6,30mq servente un wc 1 di s.u. 5,30mq, un wc 2 di s.u. 7,55mq, una camera 1 di s.u. 18,00mq, una camera 2 di s.u. 10,40mq e una camera 3 di s.u. 13,50mq. La superficie utile complessiva è pari a 116,65mq e l'altezza netta degli ambienti è pari a 2,90m. La superficie non residenziale snr è costituita dai balconi di superficie complessiva 16,80mq. La superficie lorda commerciale rilevata ai fini della stima è pari a 134,00mq (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. Gli infissi esterni sono in ferro con persiana avvolgibile. La pavimentazione degli ambienti è in grès ceramico. I wc e la zona cucina sono rivestiti in ceramica.

Sono presenti e funzionanti l'impianto elettrico (con illuminazione a soffitto e a parete) e l'impianto idrico.



L'impianto di riscaldamento con termosifoni non è funzionante e sono presenti due climatizzatori, uno in cucina e uno nella camera 3. Tutti gli ambienti si trovano in buono stato conservativo (**foto da 8 a 19**). Si allega (**ALLEGATO VI**) il rilievo metrico e fotografico dello stato attuale.

Il bene non è divisibile, è abitato dalla omissis. Sul 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) o altre limitazioni d'uso. Sono presenti altre ipoteche.

Stima del valore di mercato

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 Floridia, il mercato delle compravendite non è molto attivo poiché risente della crisi nel settore immobiliare e attualmente nella contrada Taverna – via Leonardo da Vinci, per le tipologie di abitazioni A/3, il valore delle compravendite di appartamenti (con criterio di stima per confronto diretto) varia da 550,00€/mq a 800,00€/mq di superficie lorda commerciale.

Secondo le quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), per la zona periferica di contrada Taverna – codice zona D2, microzona catastale n. 1, abitazioni di tipo economico A3, con stato di conservazione normale si ha un valore di superficie lorda che varia da 550,00€/mq a 810,00€/mq.

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

Valutazione del valore medio di riferimento

Considerando la tipologia edilizia condominiale, lo stato di conservazione delle finiture dell'edificio e dell'appartamento, si attribuisce il valore medio di riferimento di 675,00€/mq di superficie lorda commerciale, 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	1,00
2	Età immobile: oltre 40 anni	0,95
3	Tipologia: fabbricato condominiale senza ascensore	0,90
4	Panoramicità-orientamento-esposizione-luminosità	1,00
5	Caratteri tecnologici	0,95
6	Stato di conservazione interno/esterno	1,05

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

$675,00\text{€/mq} * 1,00 * 0,95 * 0,90 * 1,00 * 0,95 * 1,05 = 575,70\text{€/mq}$ arrotondato a **575,00€**

Valore di mercato bene

Essendo la superficie lorda commerciale rilevata dell'appartamento pari a 134,00mq e la snr pari a 16,80mq, si ha:

$575,00\text{€/mq} * (134,00\text{mq} + 16,80\text{mq} * 0,30) = 79.948,00\text{€}$

Il valore locativo dell'immobile è 2,40€/mq, ricavato con criterio di stima per confronto diretto con appartamenti affittati in zona (fornito dalle agenzie immobiliari) per un costo di **335,00€/mese**.

Si conclude che il valore di mercato arrotondato dell'abitazione è pari a 80.000,00€.

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

Carlentini, 14 Aprile 2023

Il ctu dott. Arch. Alfio Cillepi