

Copia per
il debitore

Tribunale di Siracusa – esecuzioni immobiliari

Banca Agricola Popolare di Ragusa contro [redacted] altri 1

Proc. esecutiva immobiliare n. 163/2014 - Consulenza tecnica d'ufficio

Giudice Dott.ssa Chiara Salomone

Ctu Arch. Alfio Cillepi

Indice

- Beni oggetto di pignoramento
- Dati catastali informatizzati al 06/11/2014
- Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (nei 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento) e provenienza immobile dal 13/11/1990 al 05/11/2014 per appartamento e box
- Verbale di sopralluogo
- Descrizione della zona e dell'edificio condominiale in cui sono situati gli immobili
- Pratiche edilizie presenti presso l'ufficio tecnico
- Descrizione delle unità immobiliari e calcolo delle superfici utili
- Stima del valore di mercato: mercato immobiliare della zona (valori al mq e al vano)

Allegati

- ALLEGATO I – estratto di mappa, visura storica e planimetria catastale
- ALLEGATO II – elenco iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile
- ALLEGATO III – Verbale di sopralluogo
- ALLEGATO IV – Certificato di destinazione urbanistica
- ALLEGATO V – pratiche edilizie prelevate presso l'ufficio tecnico
- ALLEGATO VI – Rilievo metrico e fotografico
- Verbale conferimento incarico, comunicazioni data sopralluogo, pagamenti allegati e congedo ctu

COPIA PER
IL DEBITORE



Tribunale di Siracusa – esecuzioni immobiliari

Al Signor Giudice Civile di Siracusa

Banca Agricola Popolare di Ragusa contro [redacted] e altri 1

Proc. esecutiva immobiliare n. 163/2014 - Consulenza tecnica d'ufficio

Premessa

Il sottoscritto dott. Arch. Alfio Cillepi, su incarico conferito il 06/11/2014 dal Giudice Civile Dott.ssa Chiara Salomone, si è recato sui luoghi il 16/12/2014 al fine di accertare e relazionare su quanto richiesto, ovvero stimare un appartamento per civile abitazione e un box.

Beni oggetto di pignoramento

Stima del valore di mercato dell'appartamento per civile abitazione sito nel comune di Carlentini c.da Balate di Zacco in via Salvemini n. 3 e box facenti parte di un edificio condominiale, in comproprietà in regime di comunione legale dei beni di [redacted]

Dati catastali informatizzati al 06/11/2014

Unità immobiliare sita nel comune di Carlentini, c.da Balate di Zacco, via Salvemini n. 3, piano 3°, intestata per la quota di 1/2 ad [redacted] e [redacted] per la quota di 1/2 a [redacted] censita al catasto fabbricati, al foglio 16 particella 1455, sub 18, categ. A/3, zona cens. 1, classe 3, consistenza 6 vani, rendita euro 371,85, variazione toponomastica del 25/07/2014 n. 24958.1/2014 in atti dal 25/07/2014 (protocollo n. SR0075520).

Box sito in via Salvemini n. 3, piano seminterrato, intestato per la quota di 1/2 ciascuno ad [redacted] e [redacted] censito al catasto fabbricati al foglio 16 particella 1473, sub 8, categ. C/6, zona cens. 1, classe 3, consistenza 19mq, rendita euro 47,10, variazione toponomastica del 24/07/2014 n. 24170.1/2014 in atti dal 24/07/2014 (protocollo n. SR0074431).

Si allega (ALLEGATO I) l'estratto di mappa, la visura storica e la planimetria catastale di appartamento e box 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 05/11/2014 per appartamento e box.

La relazione notarile ex art. 567 c.p.c. attesta le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari al 13 giugno 2014.

Si allega (ALLEGATO II) la documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni sull'immobile aggiornata alla data del 06 dicembre 2014 prelevata alla conservatoria dei registri immobiliari dal ctu e di seguito elencata:

Iscrizioni e trascrizioni a favore e contro gli attuali proprietari

- Trascrizione del 05/05/2014 ai nn. 6456/4939, repertorio 840/14 del 26/02/2014 derivante da verbale di pignoramento immobili;
- Iscrizione del 03/03/2010 ai nn. 5485/1515, repertorio 3458/2069 del 01/03/2010 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;
- Iscrizione del 08/10/2005 ai nn. 24903/8046, repertorio 100598/22508 del 07/10/2005 derivante da concessione a garanzia di mutuo;
- (solo per l'appartamento, escluso il box) Iscrizione del 05/02/1991 ai nn. 2987/277, repertorio 46444 del 30/01/1991 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo;

Provenienza degli immobili agli attuali proprietari con trascrizione per atto di compravendita

Ad [REDACTED] gli immobili sono pervenuti mediante

- Trascrizione del 03/03/2010 ai nn. 5484/3447, repertorio 3457/2068 del 01/03/2010 derivante da atto di compravendita da potere di [REDACTED]

[redacted]
[redacted] questi ultimi l'immobile era pervenuto mediante

- Trascrizione del 08/10/2005 ai nn. 24902/13914, repertorio 100597/22507 del 07/10/2005 derivante da atto di compravendita da potere di [redacted]

[redacted], a questi ultimi l'immobile era pervenuto mediante

- Trascrizione del 03/01/1991 ai nn. 567/498, repertorio 45985 del 06/12/1990 derivante da atto di compravendita da potere di [redacted]

Verbale di sopralluogo

Il giorno 16 del mese di dicembre 2014, alle ore 16-00 presso l'immobile del sig. [redacted] sono presenti l'Arch. Alfio Cillepi, ctu nominato dal giudice, il collaboratore [redacted] per la stima del suddetto immobile e box, come da mandato. Si prosegue ai rilievi metrici e fotografici. Le operazioni hanno inizio alle ore 16-15. Le operazioni si concludono alle ore 17-00. Mi riservo qualora necessario di effettuare altro accesso ai luoghi.

Si allegano (ALLEGATO III) il verbale di sopralluogo.

Descrizione della zona e dell'edificio condominiale in cui sono situati gli immobili

L'immobile oggetto di stima è compreso nella zona "C2" di completamento edilizio del comune di Carlentini. Sono presenti tipologie di edifici residenziali a carattere condominiale e nelle vicinanze sono localizzate attività commerciali e servizi di vario genere.

L'appartamento e il box sono compresi in un edificio condominiale avente struttura in cls armato a cui si accede da via Salvemini, dotato di un ampio cortile interno con verde in cui è possibile parcheggiare l'auto e composto complessivamente da due corpi scala "A" e "B") ascensorati con piano

seminterrato in cui vi sono i box, piano rialzato, 1°, 2°, 3° e 4° piano destinati ad abitazione con due appartamenti per piano per un totale di 20 appartamenti. Nel complesso l'edificio condominiale versa in buono stato di conservazione. Nelle facciate dell'edificio alcuni balconi sono degradati dall'azione corrosiva degli agenti atmosferici e necessitano di manutenzione.

Pratiche edilizie presenti presso l'ufficio tecnico

Dalla richiesta presso l'archivio dell'ufficio tecnico di Carlentini di pratiche edilizie relative all'appartamento e al box (richiesta prot. n. 0020332 del 02/12/2014) sono presenti la concessione dell'edificio condominiale n. 38 del 1978 e la concessione della variante n. 133 del 1980 con i relativi progetti; l'abitabilità dell'appartamento rilasciata in data 25/03/1991 a nome di [REDACTED] (richiesta prot. n. 2581 del 30/01/1991).

Si allega il certificato di destinazione urbanistica (**ALLEGATO IV**), il progetto, la concessione edilizia e l'abitabilità dell'appartamento (**ALLEGATO V**).

Descrizione delle unità immobiliari e calcolo delle superfici utili

Dal rilievo dell'immobile si evince che il box e l'appartamento corrispondono al progetto di concessione in variante n. 133 del 1980 ed alla planimetria catastale redatta nel marzo del 1983, a parte opere interne non significative eseguite in seguito nell'appartamento, non varianti la distribuzione degli ambienti, concernenti la demolizione di pareti interne divisorie del soggiorno, la chiusura di due aperture che dal disimpegno conducevano al soggiorno ed alla cucina, la realizzazione di un'apertura nell'ingresso sulla cucina, l'aver ricavato un piccolo vano armadio sul disimpegno.

All'immobile si accede dalla scala "A" e si trova al 3° piano, interno 7 del condominio.

Esso si compone di un ingresso di superficie utile 6,50mq, di un soggiorno di 31,00mq, di una cucina di 10,70mq, di un disimpegno di 6,80mq, di una lavanderia di 2,85mq, di un wc di 6,10mq, di un armadio a parete sul

disimpegno di 1,30mq, di un ripostiglio di 2,80mq, di una camera 1 di 14,50mq, di una camera 2 (matrimoniale) di 16,00mq. La superficie utile totale degli ambienti è di 98,55mq. L'altezza netta è pari a 2,70m.

Vi sono tre balconi: uno affaccia su cortile interno ed ha superficie di 7,20mq, due con affaccio su via Salvemini di superficie di 4,00 e 5,70mq.

All'interno dell'immobile si ha un buon grado di luminosità mediante aperture poste su via Salvemini e su cortile interno. L'orientamento e l'esposizione prevalente dell'abitazione è nordest-sudovest. L'immobile gode di panoramicità e per la sua posizione non è soggetto ad inquinamento acustico e atmosferico.

Il box a cui si accede mediante corsia interna, è localizzato al piano seminterrato, ha una superficie utile di 18,70mq, altezza netta di 3,80m, ha una zona soppalcata, è rifinito e versa in discreto stato di conservazione.

La casa si presenta internamente in tutti gli ambienti in buono stato di conservazione. Esternamente le pareti costituite da tamponamenti con spessore di 35cm, si trovano in buono stato di conservazione, mentre i balconi necessitano di lavori di manutenzione nella soletta. Tutte le finiture e i rivestimenti interni sono di buona qualità e presentano un buono stato di conservazione.

Vi sono doppi infissi esterni in alluminio e porte interne in legno tamburato. Le pareti sono in laterizio, hanno spessore di 10cm e sono intonacate e rifinite con tinteggiatura. La pavimentazione degli ambienti è in ceramica e cucina, wc e lavanderia sono rivestiti in ceramica.

E' presente, a norma e funzionante l'impianto elettrico con illuminazione a soffitto e l'impianto idrico. L'appartamento è riscaldato mediante climatizzazione. Si allega il rilievo metrico e fotografico (**Allegato VI**).

Di seguito le tabelle I e II descrivono le caratteristiche intrinseche e dimensionali dell'appartamento.

Tabella I Caratteristiche strutturali e dello stato di manutenzione dell'immobile

STRUTTURA	TIPOLOGIA (caratteri e materiali)	STATO DI CONSERVAZIONE E FINITURE*			
		SCADENTE	MEDIOCRE	DISCRETO	BUONO
FONDAZIONI	Cls armato -- (condominio)				X
STR. VERTICALI	Pilastri in cls armato				X
SOLAI	Msti cls e laterizio				X
PARETI ESTERNE	Forati latrizio				X
INFISSI EST-INT	Alluminio/legno				X
TRAMEZZATURE	Laterizio				X
PAVIMENTAZIONE	Ceramica				X
RIVESTIMENTI	Ceramica				X
INTON. INT. EST.	Tradizionale - Presente				X
PLAFONI ill. soffitto	Presente				X
IMP. ELETTRICO	Presente a norma				X
IMP. IDRICO	Presente a norma				X
IMP. TERMICO	climatizzazione				X

*Oltre lo stato di conservazione si valuta anche il grado di finitura dell'elemento strutturale considerato

Tabella II Caratteristiche dimensionali dei vari ambienti dei balconi e del box

AMBIENTI E PERTINENZE	SUPERFICIE NETTA (N)	ALTEZZA UTILE (h)	STATO DI CONSERVAZIONE E FINITURA
INGRESSO	6,50mq	H=2,70mt	BUONO
SOGGIORNO	31,00mq	H=2,70mt	BUONO
CUCINA	10,70mq	H=2,70mt	BUONO
DISIMPEGNO	6,80mq	H=2,70mt	BUONO
LAVANDERIA	2,85mq	H=2,70mt	BUONO
WC	6,10mq	H=2,70mt	BUONO
ARMADIO	1,30mq	H=2,70mt	BUONO
RIPOSTIGLIO	2,80mq	H=2,70mt	BUONO
CAMERA 1	14,50mq	H=2,70mt	BUONO
CAMERA 2	16,00mq	H=2,70mt	BUONO
TOTALE SUP. AMBIENTI	98,55mq		
BALCONI	16,90mq		MEDIOCRE
BOX	18,70mq	H=3,80mt	DISCRETO

Il bene non si presenta divisibile nelle sue parti. Non vi sono atti di asservimento urbanistici e/o cessione di cubatura, né servitù gravanti, pesi o altre limitazioni d'uso. Vi sono spese condominiali scadute non pagate pari a circa 3.000,00€. Non sono presenti altre cause in corso.

Stima del valore di mercato: mercato immobiliare della zona (valori al mq e al vano)

Da informazioni fornite dalle agenzie immobiliari della c.da Santuzzi del comune di Carlentini il mercato delle compravendite non è molto attivo. Attualmente, per la c.da Santuzzi e c.da Balate di Zacco, il valore delle compravendite di appartamenti in condominio variano dai 700€/mq ai 1100€/mq di superficie commerciale (lorda di muri interni e tamponamenti esterni) in base allo stato di conservazione ed alla qualità delle finiture; il valore dei box varia dai 400€/mq ai 550€/mq.

Inoltre, in base alle caratteristiche intrinseche dell'immobile, si considera il vano utile di 24,00mq facendo riferimento a valori di mercato che variano da 25.000€/vano a 30.000€/vano. L'appartamento oggetto di stima è di 4 vani.

Considerato quanto su esposto, si attribuisce il valore di 900€/mq di superficie lorda conteggiando al 50% la superficie dei balconi. Per il box si attribuisce il valore di 500€/mq di superficie lorda. La superficie rilevata lorda dell'appartamento è pari a 112,00mq; la superficie rilevata lorda del box è pari a 20,00mq.

Valore di mercato dell'appartamento

$(112,00\text{mq} + 16,90 \times 0,50) \times 900,00\text{€/mq} = 108.405,00\text{€}$ circa **108.000,00€**
corrispondente a 27.000,00€/vano.

Valore di mercato del box

$20,00\text{mq} \times 500,00\text{€/mq} = \textbf{10.000,00€}$

Il valore complessivo dell'appartamento e box allo stato attuale è pari a 118.000,00€. A tale valore si sottraggono le spese condominiali insolute pari a 3.000,00€. **Si conclude che il valore finale di mercato dell'appartamento e del box è pari a 115.000,00€.**



- **ALLEGATO I – estratto di mappa, visura storica e planimetria catastale di appartamento e box**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it