

TRIBUNALE DI SIRACUSA

Seconda sezione civile

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

R.G. Es.219/2024

ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80

**Giudice dell'esecuzione immobiliare
dott.ssa Cultrera Concita**

Relazione di consulenza tecnica di ufficio

Parti: FIRE S.P.A. Creditore

Debitore:



**Immobili ubicati in Villasmundo Melilli (SR)
via Savanarola scala A**

C.T.U.

Arch. Maria Concetta Vaccaro

Marzo 2025

La sottoscritta Arch. Maria Concetta Vaccaro, con studio in Augusta Piazza Duomo n.13, iscritta all'Ordine degli Architetti con il n. 334, nominata CTU nella causa in epigrafe con decreto di nomina emesso dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Cultrera Concita, ha prestato giuramento in data in data 01 luglio 2024.

Nel Mandato il Giudice delle Esecuzioni ha in particolare disposto che il CTU PROVVEDA a:

I. l'esatta individuazione dei beni del pignoramento

II. accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali;

III formazione , ove opportuno di uno o piu lotti di vendita

Esponga e indichi nella relazione quanto segue

I. l'esatta individuazione dei beni del pignoramento

II. descrizione complessiva e sintetica dei beni;

III. l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore;

IV. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente

V. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

VI. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene

VII . irregolarità urbanistica o edilizia

VIII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità

IX. la valutazione dei beni

Il Giudice ha disposto che il deposito della relazione peritale avvenga entro 30 giorni prima dell'udienza per la determinazione delle modalità della vendita, la sottoscritta ha chiesto ed ottenuto una proroga per il deposito .

Unitamente al Custode Giudiziario, Avv. Signorelli si è concordato l'inizio delle operazioni e l'accesso all'immobile ed in data 09 ottobre 2024 ore 11,00.

Il C.T.U. si è recato nei luoghi oggetto di pignoramento, ed esattamente in Villasmundo frazione di Melilli via Savanarola scala A piano 2°.

Sul posto era presente la signora [REDACTED] che ha permesso l'accesso all'immobile ed il [REDACTED].

Nel corso del sopralluogo si è proceduto a verificare lo stato dell'immobile e a effettuare dei rilievi metrici e fotografici.

Il verbale del sopralluogo, è stato redatto dal custode giudiziario e sottoscritto dalle parti presenti.

Di seguito la relazione peritale, in attuazione di quanto disposto dal Giudice.

I – Identificazione

Dall'atto di pignoramento immobiliare relativo ai beni in oggetto, risulta assoggettato ad esecuzione il seguente immobile

- Appartamento, posto al piano secondo, sito in Melilli fraz. Villasmundo via Savanarola Scala A

1.2 – Identificazione catastale

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano rappresentati al N.C.E.U. del Comune di MELILLI come di seguito:

Foglio	Particella	Indirizzo	Classamento	Class e	Consistenza	Rendita
4	342 sub 5	Via Savanarola scala A interno 5 piano 2°	cat. A/3	2	5.5vani	Euro:454,48

Titolarità/Intestati catastali

1. [REDACTED]

Diritto di: Usufrutto per 1/1 (deriva dall'atto 1)

2. [REDACTED]

Diritto di: Nuda proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 1)

3. [REDACTED]

Diritto di: Nuda proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 1)

(ATTO 1) Atto del 19/11/2008 Pubblico ufficiale COLTRARO GIAMBATTISTA Sede AUGUSTA (SR) Repertorio n. 2816 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 20393.1/2008 Reparto PI di SIRACUSA in atti dal 26/11/2008

I dati catastali dell'immobile pignorato corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento. In allegato la relativa visura catastale storica.

Catastalmente e nei documenti autorizzativi risulta come indirizzo via Savanarola , allo stato attuale, sicuramente per una aggiornamento della toponomastica della zona si può affermare che, l'immobile si trova in via Anapo palazzina "A"



II. Descrizione complessiva e sintetica dei beni

Appartamento posto al piano secondo di una Complesso Condominiale, sito in via Anapo traversa di via Savanarola arteria principale della frazione di Villasmundo.

Si tratta di una zona di espansione edilizia ben collegata con il centro della frazione.

L'edificio si sviluppa su 4 livelli fuori terra, con due corpi scala ed ascensore. Al piano terra locali adibiti a garage ed attività commerciali, nei 3 piani superiori abitazioni.

L'epoca di costruzione è degli anni '80, con struttura in cemento armato.

Le condizioni generali del complesso sono buone.



Coordinate Geografiche

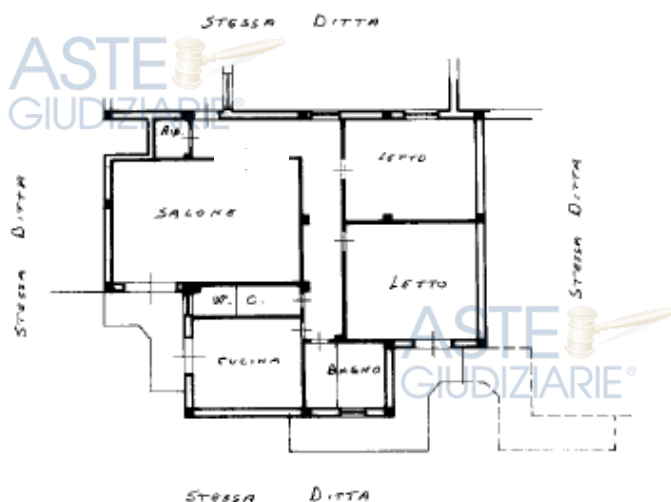
Lat 37.2533008

Long 15.0936665

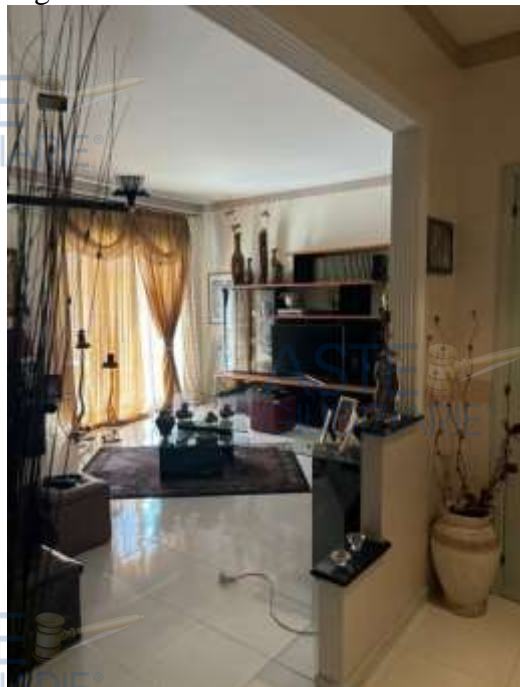
La tipologia costruttiva prevalente è quella tipica di edifici a torre che rientrano nella definizione di “unità abitative aggregate”, trattasi in questo caso di un appartamento in condominio denominato “BELLINA”



PLANIMETRIA APPARTAMENTO



Ingresso – salone



cucina



Cucina abitabile

bagno



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Balcone chiuso utilizzato come lavanderia



stanza letto matrimoniale



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Stanzetta



Totale superficie catastale appartamento 134 m².

L'appartamento risulta di una adeguata illuminazione naturale ed in buone condizioni manutentive, non sono necessari lavori straordinari.

III. Individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore

L'appartamento risulta abitato da uno dei proprietari con il figlio (vedasi certificato di residenza)

IV. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente

Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità:

non risultano

Esistenza di diritti demaniali o di usi civici:

non risultano

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:

sì

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:

non risultano

Diffformità catastali:

SI:

- 1) distribuzione interna leggermente diversa , non è stata aggiornata la planimetria catastale dopo l'esecuzione dei lavori

- planimetria Catastale allegata

V. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

ISCRIZIONE del 30/11/1999 - Registro Particolare 2742 Registro Generale 16520

Pubblico ufficiale MARCIANO SERGIO Repertorio 41443 del 26/11/1999

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1 - Comunicazione n. 85 del 07/01/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data

31/12/2009. Cancellazione totale eseguita in data 01/02/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 -

Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

ISCRIZIONE del 15/07/2004 - Registro Particolare 4018 Registro Generale 15991

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SR SEZ. DISTACCATA Repertorio 202 del 28/05/2003

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 3602 del 12/12/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)

TRASCRIZIONE del 06/11/2004 - Registro Particolare 16832 Registro Generale 26457

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 259/184 del 21/06/2004

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

TRASCRIZIONE del 26/11/2008 - Registro Particolare 20393 Registro Generale 30205

Pubblico ufficiale COLTRARO GIAMBATTISTA Repertorio 2816/1944 del 19/11/2008

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

ISCRIZIONE del 12/10/2011 - Registro Particolare 3078 Registro Generale 19236

Pubblico ufficiale COLTRARO GIAMBATTISTA Repertorio 8165/6074 del 06/10/2011

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

ISCRIZIONE del 03/08/2017 - Registro Particolare 1750 Registro Generale 12322

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 1209/2017 del 30/05/2017

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

TRASCRIZIONE del 11/07/2024 - Registro Particolare 10850 Registro Generale 13650

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2221 del 30/05/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Pendenze di natura condominiale

- Ad oggi l'immobile ha un **debito totale** nei confronti del condominio pari a **1.103,00 euro**.
- Si specifica che da bilancio preventivo le spese ordinarie imputate annualmente alla detta unità immobiliare ammontano a 660,00 euro.
- Ad oggi non risultano deliberate spese straordinarie.
(In allegato relazioni oneri condominiali dell'amministratore pro-tempore)

VI. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene

RICHIESTA ACCESSO ATTI COMUNE DI MELILLI PER DOCUMENTAZIONE CONFORMITÀ URBANISTICA IMMOBILE SITO IN MELILLI VIA SAVANAROLA richiesta in data 29/11/2024e successivamente in data 22 gennaio 2025 (si allegano copia istanza con ricevuta pec)

L'immobile risulta legittimato da concessione edilizia 08/09/1981 PRATICA N.16 /1981(Si allega copia)

– Provvedimento di abitabilità

L'immobile è in possesso del certificato di Agibilità (si allega Copia)

VIII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità

immobile non in possesso di attestazione energetica alla data del sopralluogo

IX. la valutazione dei beni,

1– Criteri di stima

Il valore di un immobile si può esprimere nel prezzo a cui si possa effettuare l'acquisto o la vendita. La valutazione ovviamente fonda la propria oggettività sulla possibilità di avere un sufficiente numero di acquirenti o offerenti.

Per la valutazione degli immobili si è utilizzata la seguente metodologia:

Stima secondo le indicazioni di mercato. Sono state eseguite indagini per rilevare il prezzo medio di immobili ubicati in zone simili seguendo un metodo comparativo. Facendo riferimento alle caratteristiche descritte in precedenza si terrà conto di fattori correttivi in aumento o in diminuzione al prezzo rilevato.

Per la stima secondo le indicazioni di mercato è che vi sia una richiesta soddisfacente di immobili. Tale condizione sussiste per la presenza di servizi importanti, per gli ottimi collegamenti della zona e, non da ultimo, per l'attuale periodo economico in cui vi è la tendenza a capitalizzare nel settore edilizio del tipo in esame.

2 – Fonti di informazione

Le informazioni, basate su transazioni riguardanti immobili simili avvenute nella zona in parola, sono state acquisite da operatori del settore e dalle quotazioni dell'Agenzia dell'Entrate (OMI)

Banca dati delle quotazioni immobiliari –

Provincia: SIRACUSA

Comune: MELILLI

Fascia/zona: Suburbana/VILLASMUNDO Codice di zona: E1 Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale

Tipologia Min	Stato conservativo Max	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	

Tipologia Min	Stato conservativo Max	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	620	770	L	2.3	3.2	L

Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella descrizione della Zona omogenea è, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

3 – Stima dell'immobile

Stima secondo le indicazioni di mercato.

Consistenza

Si è considerato per la stima la superficie catastale

	Superficie catastale m ²	Superficie scoperta m ²	Coefficiente di ragguaglio
appartamento	129	134	100 %
Totale			

Indagini e ricerche di mercato

Effettuata una discreta indagine di mercato prendendo come base di riferimento la superficie catastale (100 mq), si ritiene che possa considerarsi come valore base quello risultante dal valore medio (700€/mq) delle indicazioni dell'OMI.

Valutazione di mercato

Al valore preso come riferimento si è ritenuto opportuno applicare un coefficiente correttivo di 0.5 (piano intermedio) + 0.8 (mq abitabili) al fine di tener conto della effettiva “ facilità d’uso “ dell’immobile, ubicato in zona residenziale, tranquilla e ben servita.

Il valore al metro quadro è determinato da diversi fattori, inclusa la posizione dell'immobile (città, periferia, quartiere) e le sue condizioni

Per regolarizzare le piccole difformità planimetriche è necessario presentare una CILA al Comune e successivamente procedere all'aggiornamento catastale .

In definitiva si applicherà un coefficiente correttivo pari a 1.3%

Questo modifica la quotazione in $700,00 + 1.3\% = € 970,00 / m^2$

$134 m^2 \times 970,00 € / m^2 = 129.980,00$ euro

Il valore dell'immobile nello stato di fatto in ci si trova si arrotonda a euro:

130.000,00 euro

Allegati

- 1) visura storica dell'immobile
- 2) planimetria catastale
- 3) ispezione ipotecaria
- 4) copia concessione edilizia
- 5) copia certificato abitabilità
- 6) visura ipotecaria
- 7) relazione oneri condominiali

La scrivente consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 12 pagine dattiloscritte più gli allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'esecuzione per qualsiasi chiarimento o integrazione.

Augusta, li 19/03/2024

CTU Arch. Maria Concetta Vaccaro