

Tribunale di Siracusa – esecuzioni immobiliari



Sorgenia Spa contro omissis

Proc. esecutiva immobiliare n. 223/2019 - Consulenza tecnica d'ufficio



Giudice Dott.ssa Concita Cultrera

Ctu Arch. Alfio Cillepi



Indice

- Bene oggetto di pignoramento - premessa
- Dati catastali informatizzati al 11/02/2020
- Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (nei 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento) dal 13/11/1990 al 05/03/2020 e provenienza dell'immobile all'attuale proprietario per atto di compravendita
- Verbale di sopralluogo
- 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 in cui è situato l'immobile. Caratteristiche dell'edificio
- Descrizione dell'unità immobiliare (destinazione, dimensioni e stato di conservazione degli ambienti)
- Stima del valore di mercato dell'immobile. Criterio di stima comparativo con punti di merito

ALLEGATI

ALLEGATO I - Estratto di mappa, visura storica e planimetria catastale

ALLEGATO II - Elenco iscrizioni, trascrizioni e atto di compravendita

ALLEGATO III - Verbale di sopralluogo

ALLEGATO IV – Progetto di sopraelevazione e modifiche del 1964

ALLEGATO V – Attestazione di prestazione energetica (A.P.E.)

ALLEGATO VI - Certificato di destinazione urbanistica

ALLEGATO VII - Rilievo metrico e fotografico

ALLEGATO VIII – Banca dati delle quotazioni immobiliari

ALLEGATO IX - Decreto di nomina, giuramento, ricevute comunicazioni data sopralluogo, attestazione di invio della perizia

Tribunale di Siracusa – esecuzioni immobiliari

Al Signor Giudice Civile di Siracusa

Sorgenia Spa contro omissis

Proc. esecutiva immobiliare n. 223/2019 - 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 25/01/2020 dal Giudice Civile Dott.ssa Concita Cultrera, si è recato sui luoghi il 04/03/2020 al fine di accertare e relazionare su quanto richiesto, ovvero stimare il valore di mercato dell'immobile sito a Lentini in via Verona n. 13 di proprietà di omissis.

Dati catastali informatizzati al 11/02/2020

Unità immobiliare costituita da appartamento per civile abitazione sito nel comune di Lentini, via Verona n. 13, piano T-1°-2°-3°, intestato a omissis, proprietà per 1000/1000.

L'appartamento è censito al catasto fabbricati al foglio 91, particella 4899, sub 21, categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 115mq (escluse aree scoperte 110mq), rendita euro 139,44, dati derivanti da variazione del 17/12/2018 protocollo n. SR0083619 in atti dal 17/12/2019 – variazione di classamento (n. 14639.1/2019). Le coordinate G.P.S. dell'immobile sono Latitudine 37,287612 N – Longitudine 15,003821 E.

Si allega (**ALLEGATO I**) 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 05/03/2020

La relazione notarile ex art. 567 c.p.c. attesta le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari al 13 febbraio 2020.

Si allega (**ALLEGATO II**) la documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni sull'immobile (aggiornata alla data del 05 marzo 2020) prelevata alla conservatoria dei registri immobiliari dal ctu e di seguito elencata:

Iscrizioni e trascrizioni a favore e contro l'attuale proprietario e provenienza dell'immobile per atto di compravendita

- Trascrizione del 03/10/2019 ai nn. 17598/13839, repertorio 2902 del 17/07/2019 derivante da verbale di pignoramento immobili.

A omissis l'immobile è pervenuto mediante:

- Trascrizione del 21/10/1999 ai nn. 14184/10356, repertorio 1360 del 05/10/1999 derivante da atto di compravendita in notaio Incontro Patrizia da Carlentini da potere di omissis. Si allega **(nello stesso ALLEGATO II)** l'atto di compravendita.

Verbale di sopralluogo

Il giorno 04 del mese di Marzo 2020, alle ore 14:45, presso l'immobile sito a Lentini in via Verona n. 13, sono presenti La sig.ra omissis, il marito sig. omissis e il ctu nominato dal Giudice Cultrera. Si prosegue alle operazioni peritali come da mandato, le quali hanno inizio alle ore 14:50. Le operazioni si concludono alle ore 15:50. Mi riservo qualora necessario di effettuare altro accesso ai luoghi. Si allega **(ALLEGATO III)** il verbale di sopralluogo.

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 Lentini di pratiche edilizie relative all'unità immobiliare (protocollo del 14/02/2020) è presente solo un progetto di sopraelevazione e modifiche approvato in data 28/07/1964 comprendente piano terra destinato ad androne di ingresso con scala e garage, primo e secondo piano destinati ad abitazione e terzo piano destinato a terrazza.

La planimetria catastale con data di presentazione 17/12/2018, rispetto al progetto del 1964 presenta al primo e secondo piano diversa distribuzione interna (di pareti e vani porta) e al terzo piano un ambiente soggiorno, un wc e una piccola terrazza.

Il rilievo del ctu dello stato attuale corrisponde alla planimetria catastale eccetto una diversa distribuzione interna (di pareti e vani porta).

Gli ambienti realizzati nel terzo piano sono difformi rispetto al progetto approvato nel 1964 e non è presente successiva concessione edilizia o in sanatoria. Il terzo piano costituendo aumento di cubatura e variazione della sagoma dell'edificio non è sanabile secondo la legislazione attuale per cui, ai fini della stima, si considerano la superficie non residenziale della terrazza per l'intero piano (conformemente al progetto del 1964) e i costi dei lavori di demolizione e ripristino.

Si allega **(ALLEGATO IV)** progetto di sopraelevazione e modifiche approvato nel 1964 e attestazione di prestazione energetica **(ALLEGATO V)** dell'abitazione (A.P.E. L. n° 90/2013) prodotta dal ctu.

Descrizione della zona in cui è situato l'immobile. Caratteristiche dell'edificio

Da come riportato nel certificato di destinazione urbanistica (protocollo n. 3793 del 14/02/2020) l'immobile oggetto di stima è compreso nella zona "B1" – "centro urbano con caratteristiche tipologiche simili al centro storico", soggetta alle prescrizioni dell'art. 36 delle NTA. Sono prevalentemente presenti tipologie di abitazioni su più livelli a tre o più elevazioni fuori terra, con garage al piano terra. La zona è collegata al resto del centro abitato mediante trasporto urbano, e nelle vicinanze si trovano svariate attività commerciali e servizi pubblici di vario genere. Si allega **(ALLEGATO VI)** il certificato di destinazione urbanistica.

L'edificio oggetto di stima è costituito da quattro piani fuori terra con piano terra con androne di ingresso e scala, primo, secondo e terzo piano destinati ad abitazione, con copertura a falda e a terrazzino calpestabile. I vari livelli sono collegati tramite vano scala comune con scala in calcestruzzo rivestita in marmo.

L'edificio occupante un'area interclusa di forma quasi quadrata 6,20x7,00m, confina a sud-est con via Verona, a nord-est, nord-ovest e sud-ovest con altre proprietà.

La struttura dell'edificio è in muratura continua in conci di pietra calcarea locale con spessore dei muri esterni di 0,50 e 0,25 metri e dei muri interni in laterizio di 0,10 metri. Il solaio è del tipo misto, calcestruzzo e laterizio.

Esternamente la facciata è intonacata e rifinita in tutti i livelli (il piano terra presenta zone con mancanze di intonaco) e i balconi si trovano in buono stato di conservazione **(foto 1-2)**. L'edificio non ha orientamento prevalente ed è esposto con affacci su strada a sud-est; inoltre esso gode di una buona panoramicità e non è soggetto ad inquinamento atmosferico e acustico elevati.

Descrizione dell'unità immobiliare (destinazione, dimensioni e stato di conservazione degli ambienti)

Il piano terra è costituito da androne di ingresso e scala con superficie non residenziale s.n.r. di 11,00mq. L'altezza netta è pari a 3,65m **(foto 3-4)**.

Il primo piano destinato a zona giorno è costituito da cucina-soggiorno di superficie utile (s.u.) 24,00mq e wc di s.u. 5,00mq, per una s.u. complessiva di 29,00mq. L'altezza netta è pari a 3,00m; la superficie non residenziale snr è costituita dalla scala di 6,00mq e da un balcone di 3,00mq **(foto 5-6-7-8)**.

Il secondo piano destinato a zona notte è costituito da camera 1 di s.u. 10,00mq, camera 2 di s.u. 14,00mq e wc di s.u. 5,00mq, per una s.u. complessiva di 29,00mq. L'altezza netta è pari a 3,00m; la superficie non residenziale snr è costituita da vano scala di 6,00mq e da balcone di 3,00mq **(foto 9-10-11-12)**.

Il terzo piano è costituito da soggiorno di s.u. 18,00mq e wc di s.u. 5,00mq, per una s.u. complessiva di 23,00mq. L'altezza netta è pari a 2,70m; la superficie non residenziale snr è costituita da vano scala di 6,00mq e da terrazza di 10,00mq **(foto 13-14-15-16)**.

Finiture degli ambienti

Internamente gli ambienti dell'intero appartamento sono rivestiti con intonaco e ben rifiniti con idropittura. Le porte interne sono in legno di buona qualità. Gli infissi esterni sono in alluminio (a taglio termico) con veneziane di qualità. 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, l'impianto idrico. L'appartamento è dotato di impianto di climatizzazione nel primo e secondo piano. Gli ambienti del piano terra, primo e secondo piano si trovano in buono stato conservativo e ammodernati con lavori eseguiti di recente; il terzo piano si trova complessivamente in discreto stato conservativo. Si allega **(ALLEGATO VII)** il rilievo metrico e fotografico.

Di seguito la tabella riporta le caratteristiche intrinseche dell'appartamento.



Tabella - Caratteristiche strutturali e dello stato di manutenzione

STRUTTURA	TIPOLOGIA (caratteri e materiali)	STATO DI CONSERVAZIONE E FINITURE*			
		SCADENTE	MEDIOCRE	DISCRETO	BUONO
FONDAZIONI	Muratura continua				X
STR. VERTICALI	Muratura continua				X
TAMPONAMENTI	Muratura continua				X
SOLAI	Misti cls e laterizio				X
COPERTURA	Terrazzino e a falda				X
SCALA INTERNA	Cls rivestita in marmo				X
INFISSI EST-INT	Est. Alluminio / Int. legno				X
TRAMEZZATURE	Laterizi				X
PAVIMENTAZIONE	Ceramica - grès				X
RIVESTIMENTI	Ceramica cucina e wc				X
INTON. INT. EST.	Int. tradiz. / Est. Tradiz.				X
BALCONI	Pavimentati				X
ILLUM. A SOF.	Presente				X
IMP. ELETTRICO	Presente				X
IMP. IDRICO	Presente				X
IMP. TERMICO	Climatizzazione				X

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

Attualmente l'appartamento non è in locazione ed è abitato dai coniugi omissis sposati in separazione dei beni e dai figli. 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 sono presenti altre cause in corso. Non vi sono spese condominiali.

Stima del valore di mercato dell'immobile - Premessa

Al fine della stima dell'immobile occorre tener conto che esso si presenta divisibile, potendo considerare il primo e il secondo piano come due unità abitative distinte servite da corpo scala in comune. Tale caratteristica intrinseca contribuisce ad accrescere l'appetibilità ed il valore di mercato dell'immobile, per cui di ciò si terrà conto nell'adeguamento del valore medio con i punti di merito.

Criterio di stima comparativo

Mercato immobiliare della zona (valori al mq) – Quotazioni OMI

Da informazioni fornite dalle agenzie immobiliari del comune di Lentini il mercato delle compravendite non è molto attivo poiché risente della crisi nel settore immobiliare e attualmente per la zona di Via Verona il valore delle compravendite di appartamenti (con criterio di stima per confronto diretto) varia da 350,00€/mq a 550,00€/mq di superficie commerciale (lorda di muri interni ed esterni) in base allo stato di conservazione ed alla qualità delle finiture.

Secondo le quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), per la zona di via Verona – posizione centrale – codice B2, microzona catastale n. 1, abitazioni di tipo economico, con stato di conservazione normale si ha un valore di mercato in €/mq di superficie lorda che varia da 400,00€/mq a 530,00€/mq di superficie lorda commerciale. Si allega **(ALLEGATO VIII)** la banca dati delle quotazioni immobiliari.

Valutazione del valore medio di riferimento

Considerati i valori forniti dalle agenzie e dalle quotazioni OMI, preso atto dello stato di conservazione buono e delle finiture di qualità dell'appartamento si attribuisce il valore medio di riferimento di 450,00€/mq di superficie lorda, conteggiando al 30% la superficie non residenziale di balconi, terrazza, androne e vano scala dei vari piani.

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 e caratteri ambientali	0,95
2	Età immobile: compreso tra 10 e 30 anni - ristrutturato	1,05
3	Tipologia: fabbricato indipendente divisibile in 2 U.A.	1,25
4	Posizione: semicentrale	0,95
5	Panoramicità-orientamento-esposizione-luminosità	0,90
6	Caratteri tecnologici	1,05
7	Stato di conservazione	1,05

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

$450,00\text{€/mq} * 0,95 * 1,05 * 1,25 * 0,95 * 0,90 * 1,05 * 1,05 = 529,00\text{€/mq}$ arrotondato a **530,00€/mq.**

Valore di mercato dell'immobile - Premessa

Come su descritto, il valore del terzo piano non sanabile è pari al valore della terrazza ripristinata (s.n.r. 34,00mq) con scala (s.n.r. 6,00mq), sottratti i costi dei lavori di demolizione e ripristino.

$530,00\text{€/mq} * 40,00\text{mq} * 0,30 = 6.360,00\text{€}.$

I lavori di demolizione e ripristino (comprese spese tecniche per pratica Scia) si computano a corpo 6.500,00€. Si conclude che il terzo piano non ha valore di mercato.

La superficie rilevata lorda commerciale (escluso s.n.r. scala e balcone, comprese murature) è pari a 38,00mq sia per il primo che per il secondo piano.

Il valore locativo per tale tipologia di immobile è 3,50€/mq (di superficie commerciale lorda) con criterio di stima per confronto diretto con appartamenti affittati in zona (valore fornito dalle agenzie immobiliari), per un costo di 270,00€/mese.

Valore di mercato di piano terra, primo e secondo piano

Piano terra = $530,00\text{€/mq} * 11,00\text{mq} * 0,30 = 1.749,00\text{€}$

Primo piano = $530,00\text{€/mq} * [38,00\text{mq} + 9,00\text{mq} * 0,30] = 21.571,00\text{€}$

Secondo piano = $530,00\text{€/mq} * [38,00\text{mq} + 9,00\text{mq} * 0,30] = 21.571,00\text{€}$

Conclusione

$1.749,00 + 21.571,00 + 21.571,00 = 44.891,00\text{€}$ arrotondato a **45.000,00€.**

Il valore di mercato dell'immobile sito in via Verona n. 13 è 45.000,00€.

Si allega (**ALLEGATO IX**) decreto di nomina, giuramento, ricevute comunicazioni data sopralluogo, attestazione di invio della perizia.

Carlentini, 15 Aprile 2020

Il ctu dott. Arch. Alfio Cillepi

