

Tribunale di Siracusa – esecuzioni immobiliari



BPER Banca Spa contro omissis

Proc. esecutiva immobiliare n.368/2017 - Consulenza tecnica d'ufficio



Giudice Dott.ssa Concita Cultrera

Ctu Arch. Alfio Cillepi



Indice

- Beni oggetto di pignoramento - premessa
- Dati catastali informatizzati al 12/03/2018
- Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (nei 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento) e provenienza degli immobili agli attuali proprietari 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'appartamento allo stato attuale.
- Descrizione della zona in cui è situato l'immobile. Caratteristiche dell'edificio costituito da bene 1 – U.I. 1 sub 4 garage e bene 2 – U.I. 2 sub 5 - appartamento
- Descrizione delle unità immobiliari (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 – Atto di compravendita
- ALLEGATO III – Verbale di sopralluogo
- ALLEGATO IV – Pratica di sanatoria
- ALLEGATO V – Certificato di destinazione urbanistica
- ALLEGATO VI – Rilievo fotografico
- ALLEGATO VII – Attestazione di prestazione energetica (A.P.E.)
- ALLEGATO VIII – Banca dati delle quotazioni immobiliari
- ALLEGATO IX - Decreto di nomina e verbale di giuramento, ricevute comunicazioni data sopralluogo, attestazione di invio della perizia

Tribunale di Siracusa – esecuzioni immobiliari

Al Signor Giudice Civile di Siracusa

BPER Banca Spa contro omissis

Proc. esecutiva immobiliare n. 368/2017 - 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 il 30/10/2017 dal Giudice Civile Dott.ssa Concita Cultrera, si è recato sui luoghi il 29/03/2018 al fine di accertare e relazionare su quanto richiesto, ovvero stimare il valore di mercato dell'edificio sito nel comune di Lentini costituito dalle seguenti unità immobiliari, di proprietà di omissis:

Bene 1 - U.I. 1 sub 4 – Garage con accesso da via Monfalcone n. 21;

Bene 2 – U.I. 2 sub 5 - Appartamento per civile abitazione composto da primo, secondo e terzo piano con accesso da via Monfalcone n. 21 e via Bovio n. 9.

Dati catastali informatizzati al 12/03/2018

Bene 1 - U.I. 1 sub 4 – Garage

Unità immobiliare costituita da garage sito nel comune di Lentini, via Monfalcone n. 15, piano terra, intestato a omissis, entrambe proprietarie per la quota di ½ ciascuno. Il garage è censito al catasto fabbricati al foglio 91, particella 4914, sub 4, categoria C/6, classe 3, consistenza 28mq, superficie catastale 28mq, rendita euro 54,95, dati derivanti da variazione del 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie.

Bene 2 – U.I. 2 sub 5 - Appartamento

Unità immobiliare costituita da appartamento per civile abitazione sito nel comune di Lentini, via Monfalcone n. 15, piano 1°-2°-3°, intestato a omissis, entrambe proprietarie per la quota di ½ ciascuno.

L'appartamento è censito al catasto fabbricati al foglio 91, particella 4914, sub 5, categoria A/4, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale 125mq rendita euro 148,74, dati derivanti da variazione del 13/08/2002, inserimento in visura dei dati di superficie.

Le coordinate G.P.S. dell'immobile sono Latitudine 37,286787 N – Longitudine 15,004714 E.

Si allegano (**ALLEGATO I**) l'estratto di mappa, la visura storica e la planimetria catastale dei beni 1 e 2 provenienti dal catasto dell'Agenzia del Territorio di Siracusa.

Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (nei 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento)

La relazione notarile ex art. 567 c.p.c. attesta le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari al 08 settembre 2017.

Dalla richiesta delle ispezioni ipotecarie a favore e contro relative all'immobile ed ai proprietari presso l'agenzia del territorio, la ricerca non ha fornito indicazioni con i dati catastali. Il ctu, in seguito a verifica presso lo studio notarile che ha redatto la relazione ex art. 567 c.p.c. dichiara la rispondenza di iscrizioni e trascrizioni alla citata relazione notarile. Si allega (**ALLEGATO II**) l'atto di compravendita.

Verbale di sopralluogo

Il giorno 29 del mese di Marzo 2018, alle ore 10:15, in Lentini in via Monfalcone n. 21, sono presenti presso l'immobile oggetto di stima, il Sig. Siringo Giuseppe che dichiara sotto la propria responsabilità di essere affittuario dell'immobile, il ctu Arch. Alfio Cillepi nominato dal Giudice Dott.ssa Concita Cultrera. Le operazioni peritali hanno inizio alle ore 10:30, come da mandato. Le operazioni peritali si concludono alle ore 11:00. 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'appartamento e al garage (protocollo del 21/03/2018) è presente la concessione in sanatoria n. 23189

del 17 ottobre 1990 (pratica edilizia n. 47/1990) ditta Luppina Salvatore, relativamente alla sopraelevazione del secondo e del terzo piano. Il piano terra e il primo piano sono stati realizzati in data anteriore al 1° Settembre 1967.

Allo stato attuale il rilievo del ctu corrisponde alle planimetrie catastali (data protocollo 01/02/2011) ed alla concessione in sanatoria della sopraelevazione (con alcune lievi modifiche nella distribuzione interna)

Le difformità interne relativamente al secondo e terzo piano, sono sanabili con SCIA o permesso di costruire mediante accertamento di conformità che richiede il versamento della somma minima prevista ai sensi della L.R. 16/2016 nel testo integrato con d.p.r. 380/2001 con il pagamento di una sanzione di 516,00€.

Per l'appartamento non è stata rilasciata abitabilità e non è stata prodotta attestazione di prestazione energetica (A.P.E. L. n° 90/2013).

Si allega la concessione in sanatoria (**ALLEGATO IV**).

Descrizione della zona in cui è situato l'immobile. Caratteristiche dell'edificio costituito da bene 1 – U.I. 1 sub 4 garage e bene 2 – U.I. 2 sub 5 - appartamento

Da come riportato nel certificato di destinazione urbanistica (richiesta protocollo del 21/03/2018) l'immobile oggetto di stima è compreso nella zona "B2" (centro urbano con edilizia intensiva) soggetta alle prescrizioni degli articoli 35 e 37 delle NTA.

Sono prevalentemente presenti tipologie di abitazioni disposte su due, tre o più elevazioni fuori terra, alcune con garage.

La zona è collegata al resto del centro abitato mediante trasporto urbano, e nelle vicinanze si trovano svariate attività commerciali, uffici e servizi pubblici di vario genere. Si allega il certificato di destinazione urbanistica (**ALLEGATO V**).

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

L'edificio occupante un'area di forma quasi quadrata, è posto "incassato" confinando con via Monfalcone ad ovest, a nord con proprietà omissis, ad est con proprietà omissis, a sud con proprietà omissis.



La struttura dell'edificio è in muratura continua in conci di pietra calcarea locale con spessore dei muri esterni di 0,35 metri e dei muri interni di 0,10 metri. Il solaio è composto da tavelloni e putrelle.

Esternamente la facciata è intonacata ed il piano terra e i ballatoi in particolare non si trovano in buono stato di conservazione presentando distacchi di strati di intonaco, macchie da dilavamento e umidità (foto 1-2).

L'edificio non ha orientamento prevalente ed è esposto ad ovest con affaccio su strada; inoltre esso gode di una discreta panoramicità e non è soggetto ad inquinamento atmosferico e acustico elevati.

Descrizione delle unità immobiliari (destinazione, dimensioni e stato di conservazione degli ambienti)

Bene 1 - U.I. 1 sub 4-garage

Il piano terra con accesso da via Monfalcone n. 21 è composto da tre ambienti: un garage avente superficie utile (s.u.) di 13,50mq, un wc avente s.u. 2,00mq e un ripostiglio di s.u. 9,00mq con s.u. complessiva pari a 24,50mq. Tramite scala interna si accede ai piani successivi dell'appartamento. Gli ambienti hanno altezza netta di 2,90m e sono pavimentati e intonacati. In particolare il soffitto è a volta. Complessivamente gli ambienti si presentano in discreto stato manutentivo (foto 3).

Bene 2 - U.I. 2 sub 5 appartamento

All'appartamento composto da 1°, 2° e 3° piano collegati tramite scala (foto 4) si accede dal piano terra o da via Bovio n. 9.

Il primo piano si compone allo stato attuale di un ingresso-disimpegno di superficie utile (s.u.) 8,50mq, di una cucina-pranzo di s.u. 15,50mq, un soggiorno di s.u. 12,50mq con annesso wc di s.u. 2,50mq. La s.u. complessiva è pari a 39,00mq. L'altezza netta degli ambienti è pari a 2,90m; la superficie non residenziale snr è costituita da un balcone di superficie 6,00mq (foto 5-6-7-8).

Il secondo piano avente la stessa distribuzione interna del primo piano presenta tre camere da letto di cui una singola avente s.u. 8,50mq, una singola con s.u. 12,50mq e annesso wc di 2,50mq e una matrimoniale di 15,50mq. La s.u. complessiva è pari a 39,00mq. L'altezza netta degli ambienti è pari a 2,90m; la superficie non residenziale snr è costituita da un balcone di superficie 6,00mq (foto 9-10-11-12).



Il terzo piano è costituito da un unico ambiente (predisposto per la cucina) avente s.u. 13,50mq con altezza netta di 2,90m ed una terrazza avente superficie 28,00mq.

La superficie utile dell'intero appartamento è pari a 91,50mq; La superficie complessiva di balconi e terrazza è pari a 40,00mq (foto 13-14-15-16).

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. La pavimentazione degli ambienti è in ceramica. 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 non è dotato di impianto termico.

Tutti gli ambienti sono in buono e discreto stato conservativo.

Si allega il rilievo metrico (**ALLEGATO VI**) e l'attestazione di prestazione energetica prodotta dal ctu (**ALLEGATO VII**). 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	Volta/putrelle e laterizi			X	
COPERTURA	Terrazza pavimentata			X	
SCALA COMUNE	Cls rivestita in marmo				X
INFISSI EST-INT	Est. ferro / Int. legno			X	
TRAMEZZATURE	Muratura/Laterizi				X
PAVIMENTAZIONE	Ceramica				X
RIVESTIMENTI	Ceramica cucina e wc				X
INTON. INT. EST.	Int. tradiz. / Est. Tradiz.			Est.X	Int.X
BALCONI	Pavimentati				X
ILLUM. A SOF.	Presente				X
IMP. ELETTRICO	Presente				X
IMP. IDRICO	Presente				X
IMP. TERMICO	Non presente	/	/	/	/

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



I beni si presentano divisibili (l'appartamento potrebbe essere suddiviso in due unità immobiliari distinte, sono attualmente in locazione e abitati dai Sig.ri omissis e dai figli. Non vi sono atti di asservimento urbanistici e/o cessione di cubatura, nè servitù gravanti, nè 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 degli immobili

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 Monfalcone il valore delle compravendite di appartamenti (con criterio di stima per confronto diretto) varia da 350,00€/mq a 500,00€/mq di superficie commerciale (lorda di muri interni ed esterni) in base allo stato di conservazione ed alla qualità delle finiture e per i garage varia da 400,00€/mq a 500,00€/mq.

Secondo le quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), per la zona di via Monfalcone – posizione periferica – codice D1, microzona catastale n. 1, abitazioni di tipo economico (in cui rientra come categoria l'appartamento), con stato di conservazione normale si ha un valore di mercato in €/mq di superficie lorda che varia da 370,00€/mq a 500,00€/mq e per i garage varia da 400,00€/mq a 500,00€/mq.

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 e delle finiture si attribuisce il valore medio di riferimento per il garage di 400,00€/mq di superficie lorda e per l'appartamento di 430,00€/mq di superficie lorda, conteggiando al 10% la superficie non residenziale di balconi e terrazza (valutando mediocre lo stato conservativo di quest'ultima).



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	1,00
2	Età immobile: compreso tra 30 e 80 anni	1,00
3	Tipologia: fabbricato indipendente su tre livelli	1,10
4	Posizione: periferica	0,95
5	Panoramicità-orientamento-esposizione-luminosità	1,00
6	Caratteri tecnologici	0,90
7	Stato di conservazione	1,10

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

$430\text{€}/\text{mq} * 1,00 * 1,00 * 1,10 * 0,95 * 1,00 * 0,90 * 1,10 = 445,00\text{€}/\text{mq}$ arrotondato a **450,00 €/mq.**

La superficie rilevata lorda commerciale del piano terra (garage) è pari a 37,00 mq e dell'appartamento è pari a 130,00mq.

Il valore locativo del garage e dell'appartamento è 1,50€/mq, per un costo di 50,00€/mese per il garage e 100,00€/mese per l'appartamento (criterio di stima per confronto diretto valore fornito dalle agenzie immobiliari).

Valore di mercato

Bene 1 - garage

$= 400,00\text{€}/\text{mq} * 37,00\text{mq} = 14.800,00\text{€}.$

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Bene 2 – appartamento

=450,00€/mq*[130,00mq + 40,00mq*0,10]= 60.300,00€.

A tale valore va sottratta la sanzione per la sanatoria di secondo e terzo piano pari a 516,00€.

=60.300,00€-516,00€=**59.784,00€**.

Conclusione

Riepilogo valore beni arrotondato

Bene 1 = 15.000,00€ (quindicimilaeuro/00)

Bene 2 = 60.000,00€ (sessantamilaeuro/00)

Totale = 75.000,00€ (settantacinquemilaeuro/00)

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

Carlentini, 15 Aprile 2018

Il tu dott. Arch. Alfio Cillepi

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

