

**Tribunale di Siracusa – esecuzioni immobiliari**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Omissis contro Omissis

Proc. esecutiva immobiliare n. 80/2020 - Consulenza tecnica d'ufficio

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dott.ssa Concita Cultrera

Ctu Arch. Alfio Cillepi

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## Indice

- Beni oggetto di pignoramento - premessa
- Dati catastali informatizzati al 24/06/2021
- Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (nei 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento) dal 13/11/1990 al 03/08/2021 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'immobile allo stato attuale.
- Descrizione della zona in cui è situato l'immobile e delle sue caratteristiche
- Descrizione delle unità immobiliari (destinazione, dimensioni e stato di conservazione degli ambienti)
- Stima del valore di mercato

## ALLEGATI

- ALLEGATO I - Estratto di mappa, visure storiche e planimetrie catastali
- ALLEGATO II - Elenco iscrizioni, trascrizioni e atto di compravendita
- ALLEGATO III - Verbale di sopralluogo
- ALLEGATO IV - Certificato di destinazione urbanistica
- ALLEGATO V - Rilievo metrico e fotografico
- ALLEGATO VI - 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

Omissis contro Omissis

Proc. esecutiva immobiliare n. 80/2020 - 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 08/01/2021 dal Giudice Civile Dott.ssa Concita Cultrera, si è recato sui luoghi il 13/07/2021 al fine di accertare e relazionare su quanto richiesto, ovvero stimare il valore di mercato del fabbricato per civile abitazione sito nel comune di Carlentini in via Duca Degli Abruzzi - Ronco II n. 8, piano terra, primo e secondo piano di proprietà di omissis.

Catastalmente gli immobili sono suddivisi in piano terra e primo piano costituenti il sub 1 e secondo piano costituente il sub 2.

**Dati catastali informatizzati al 24/06/2021**

**Bene 1 – U.I. 1 sub 1 - Abitazione**

Unità immobiliare costituita da abitazione sita nel comune di Carlentini, via Duca Degli Abruzzi n. 8, piano terra e primo, intestata a omissis, entrambi proprietari per la quota di ½.

L'immobile è censito al catasto fabbricati al foglio 88, particella 6919 - sub 1 (ex F. 89 p.lla 1918 - sub 1), categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 94mq, rendita euro 178,95, variazione del 05/09/2019 protocollo n. SR0058340 in atti dal 05/09/2019, bonifica identificativo catastale (n. 10378.1/2019).

**Bene 2 – U.I. 2 sub 2 - Abitazione**

Unità immobiliare costituita da abitazione sita nel comune di Carlentini, via Duca Degli Abruzzi n. 8, piano secondo, intestata a omissis, entrambi proprietari per la quota di ½. L'immobile è censito al catasto fabbricati al foglio 88, particella 6919 - sub 2 (ex F. 89 p.lla 1918 - sub 2), categoria A/4, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 56mq, rendita euro 97,61, variazione del 05/09/2019 protocollo n. SR0058340 in atti dal 05/09/2019, bonifica identificativo catastale (n. 10379.1/2019).

Le coordinate G.P.S. dell'immobile sono Latitudine 37,272962 N – Longitudine 15,017519 E. Si allegano (**ALLEGATO I**) l'estratto di mappa, le visure storiche e le planimetrie catastali 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 03/08/2021**

La relazione notarile ex art. 567 c.p.c. attesta le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari al 30 marzo 2020.

Si allega (**ALLEGATO II**) la documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni sulle unità immobiliari aggiornate alla data del 05 agosto 2021, prelevata alla conservatoria dei registri immobiliari dal ctu e di seguito elencata:

**Iscrizioni e trascrizioni a favore e contro l'attuale proprietario**

- Trascrizione del 16/03/2020 ai nn. 4436/3268, repertorio 826/2020 del 05/03/2020 derivante da verbale di pignoramento immobili.

**Provenienza dell'immobile agli attuali proprietari con trascrizione per atto di compravendita**

A omissis l'immobile è pervenuto mediante:

- Trascrizione del 30/10/1968 ai nn. 27353/23576, repertorio 62879 del 10/10/1968 derivante da atto di compravendita in notaio Gaetano Petralia allora di Carlentini. Si allega (**nello stesso ALLEGATO II**) l'atto di compravendita.

**Verbale di sopralluogo**

Il giorno 13 del mese di Luglio 2021 alle ore 11:45, presso l'immobile sito a Carlentini in via Duca Degli Abruzzi Ronco II n. 8 sono presenti omissis e il ctu Arch. Alfio Cillepi nominato dal Giudice Dott.ssa Concita Cultrera. Le operazioni di rilievo metrico e fotografico hanno inizio alle ore 12:00 come da mandato. Le operazioni si concludono alle ore 13:00. 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 Carlentini di pratiche edilizie relative alle unità immobiliari (protocollo n. 0012094 del 14/07/2021) non sono presenti atti e documentazioni.

In particolare, dall'atto di compravendita risulta che i coniugi omissis nel 1968 vendono al figlio omissis *una casa composta di tre piccoli vani terrani* con ingresso da via Duca Degli Abruzzi Ronco II n. 7, di cui non è presente alcun progetto di sopraelevazione, demolizione e ricostruzione o sanatoria. Ne consegue che l'attuale fabbricato costituito da tre piani fuori terra è abusivo.

Il rilievo del ctu dello stato attuale, rispetto alla planimetria catastale (con data di presentazione del piano terra e primo nel 1992 e del piano secondo nel 1993) presenta opere interne costituite da pareti divisorie, apertura e/o chiusura di vani porta e cambio della destinazione d'uso degli ambienti al piano terra e primo. Il piano secondo corrisponde alla planimetria catastale ad eccezione dell'uso della cucina a soggiorno.

Il fabbricato è sito in zona A1 (zona dell'agglomerato urbano di carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale) assoggettata al piano di recupero del patrimonio edilizio ai sensi della L.R. 10/07/2015 n. 13 che definisce le tipologie edilizie e gli interventi nei centri storici.

Nello specifico l'immobile ricade nel comparto "AA" – tipologia "G" lettera g) Edilizia residenziale moderna non qualificata (caratterizzata da edifici sorti a partire dagli anni cinquanta, ex novo ovvero su aree libere, anche attraverso la demolizione di preesistente edilizia). Per tale tipologia il ctu verifica che non è possibile sanare l'immobile bensì demolire e ricostruire con richiesta di nulla osta alla Soprintendenza.

Il ctu accerta inoltre che l'ufficio tecnico consente la demolizione mediante denuncia dei proprietari dell'abusivismo non sanabile realizzato. In seguito a ciò l'area diverrebbe edificabile. Si allega (**ALLEGATO IV**) il certificato di destinazione urbanistica (protocollo n. 0010981 del 25/06/2021).

Non si produce attestazione di prestazione energetica (A.P.E. L. n° 90/2013) per i motivi suddetti.



### **Descrizione della zona in cui è situato l'immobile e delle sue caratteristiche**

Nella zona dell'immobile oggetto di stima sono prevalentemente presenti tipologie di abitazioni plurifamiliari (con un'abitazione per piano) a tre o più elevazioni fuori terra, alcune con garage al piano terra (**foto 1**).

La zona è collegata al resto del centro abitato mediante trasporto urbano, e nelle vicinanze si trovano svariate attività commerciali e servizi pubblici.

Il fabbricato occupa un'area di forma quasi quadrata di circa 8x8 metri; Esso confina a nord, sud, est ed ovest con altre ditte. Sul lato nord c'è l'accesso dal Ronco II e sul lato sud si affaccia su cortile (**foto 2-3-4-13**).

La struttura è in muratura con pareti in conci di pietra calcarea locale con spessore dei muri esterni e interni di spessore 0,30m; sono presenti anche tramezzi interni di spessore 0,10m. Il solaio è realizzato con laterizi e putrelle. Una scala interna collega i vari piani.

Esternamente le facciate sono prevalentemente rivestite con lastre di eternit; In corrispondenza dell'ingresso l'intonaco presenta umidità. L'immobile non ha orientamento prevalente, è esposto con affacci a nord e sud, non gode di 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 1**

All'appartamento composto catastalmente da piano terra e primo piano collegati tramite scala (**foto 5**) si accede dal Ronco II di via Duca Degli Abruzzi n. 8 o dal cortile interno retrostante (**foto 2-3-4**).

**Il piano terra** si compone allo stato attuale di un ingresso con vano scala di superficie utile (s.u.) 8,00mq, di un soggiorno di s.u. 26,50mq, una camera di s.u. 11,70mq, un wc di s.u. 3,50mq, con s.u. complessiva pari a 49,70mq. L'altezza utile degli ambienti è pari a 3,35m; la superficie non residenziale snr è costituita dalla proiezione di porzione di scala di 2,00mq (**foto 6-7-8**).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Il primo piano** presenta un disimpegno di s.u. 4,70mq, una camera di s.u. 20,00mq, una cucina-pranzo di s.u. 18,00mq da cui si accede direttamente al wc di s.u. 6,60mq, con s.u. complessiva pari a 49,30mq. L'altezza utile degli ambienti è pari a 3,05m; la superficie non residenziale snr è costituita dall'ingombro della scala di 3,00mq e da due piccoli balconi di superficie complessiva 0,80mq (**foto 9-10-11-12**).

### **Bene 2 - U.I. 2 sub 2**

All'appartamento composto catastalmente dal secondo piano si accede dal disimpegno del primo piano tramite scala.

**Il secondo piano** si compone allo stato attuale di un soggiorno di s.u. 19,00mq, una camera di s.u. 17,50mq, un wc di s.u. 7,00mq, un ripostiglio di s.u. 0,80mq, con s.u. complessiva pari a 44,30mq. L'altezza utile degli ambienti è pari a 2,70m; la superficie non residenziale snr è costituita dalla scala di 3,00mq e dalla veranda di 8,30mq (**foto14-15-16**).

Internamente gli ambienti dei vari piani sono rivestiti con intonaco tradizionale e ben rifiniti con idropittura. La scala è rivestita in marmo; le porte interne sono in legno di buona qualità. Gli infissi esterni sono in acciaio. La pavimentazione degli ambienti è in ceramica. I bagni e la cucina sono rivestiti in ceramica. L'appartamento non è isolato e coibentato.

E' presente e funzionante l'impianto idrico e l'impianto elettrico con illuminazione a soffitto e a parete. L'appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento e/o climatizzazione. Tutti gli ambienti si trovano in buono stato conservativo. Si allega (**ALLEGATO V**) il rilievo metrico e fotografico.

L'immobile non è sanabile per cui non è divisibile. I beni non sono in locazione e sono attualmente utilizzati e abitati dai coniugi omissis sposati in regime di comunione dei beni, dal figlio e dalla nipote. 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**

### **Premessa**

Il fabbricato in quanto abusivo e non sanabile non è vendibile e non ha alcun valore di mercato. Il valore di mercato è da riferire (parametrato alla suscettività edificatoria in metri cubi) all'area edificabile di sedime del fabbricato, sottratti i costi di demolizione e trasporto in discarica. La superficie edificabile conteggiata nel rilievo del ctu (esclusi i muri perimetrali da non considerare) è pari a 55,00mq.

Il valore locativo di abitazioni per confronto diretto con immobili aventi caratteristiche simili nel centro storico di Carlentini (parametro fornito dalle agenzie immobiliari anche in riferimento alle attuali quotazioni OMI), è pari a 2,00€/mq di superficie lorda commerciale.

La superficie lorda di ciascun piano è pari a circa 60,00mq, per cui il bene 1 ha valore locativo pari a 240,00€/mese e il bene 2 ha valore locativo pari a 120,00€/mese.

### **Valore di mercato dell'area edificabile. Metodo di stima comparativo per confronto diretto**

Le agenzie immobiliari del comune di Carlentini, per aree edificabili vendute nella zona forniscono valori di mercato variabili da 60,00€/mc a 70,00€/mc. Considerata la localizzazione, le caratteristiche del sito e che si possono realizzare fino a quattro piani fuori terra si considera il valore medio di 65,00€/mc.

I costi di demolizione e smaltimento si conteggiano a corpo pari a 20.000,00€.

= Valore area edificabile al mc – costi demolizione e trasporto a discarica

= 55,00mq\*12m\*65,00€/mc – 20.000,00€ = 22.900,00€ arrotondato a 23.000,00€.

### **Conclusione**

**Il valore di mercato del fabbricato costituito dai beni 1 e 2 è pari a 0,00€; il valore dell'area edificabile è pari a 23.000,00€.**

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

Carlentini, 10 Agosto 2021

Il ctu dott. Arch. Alfio Cillepi

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

