

Tribunale di Siracusa – esecuzioni immobiliari

Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. per azioni contro omissis

Proc. esecutiva immobiliare n. 270/2016 - Consulenza tecnica d'ufficio

Giudice Dott.ssa Concita Cultrera

Ctu Arch. Alfio Cillepi



Indice

- Bene oggetto di pignoramento
- Dati catastali informatizzati al 16/01/2017
- Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (nei 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento) dal 13/11/1990 al 16/01/2017 e provenienza dell'immobile agli attuali proprietari
- Verbale di sopralluogo
- Descrizione della zona in cui è situato l'immobile
- Pratiche edilizie presenti presso l'ufficio tecnico
- Verifica della regolarità edilizia e urbanistica dall'anno di costruzione dell'appartamento allo stato attuale
- Descrizione delle unità immobiliari e calcolo delle superfici utili
- Stima del valore di mercato dell'immobile

Allegati

- ALLEGATO I – Estratto di mappa, visura storica e planimetria catastale
- ALLEGATO II – Elenco iscrizioni e trascrizioni relative all'appartamento
- ALLEGATO III – Verbale di sopralluogo
- ALLEGATO IV – Certificato di destinazione urbanistica
- ALLEGATO V – Atto di proprietà
- ALLEGATO VI – Rilievo metrico e fotografico
- ALLEGATO VII – Decreto di nomina e verbale di giuramento, comunicazioni data sopralluogo, pagamenti effettuati, attestazione di invio della perizia



Tribunale di Siracusa – esecuzioni immobiliari

Al Signor Giudice Civile di Siracusa

Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. per azioni

contro omissis

Proc. esecutiva immobiliare n. 270/2016 - Consulenza tecnica d'ufficio

Premessa

Il sottoscritto dott. Arch. Alfio Cillepi, su incarico conferito il 23/12/2016 dal Giudice Civile Dott.ssa Concita Cultrera, si è recato sui luoghi il 30/01/2017 al fine di accertare e relazionare su quanto richiesto, ovvero stimare un appartamento per civile abitazione.

Bene oggetto di pignoramento

Stima del valore di mercato dell'appartamento per civile abitazione sito nel comune di Floridia in via Dante Alighieri n. 195 in comproprietà in regime di comunione legale dei beni di omissis.

Dati catastali informatizzati al 16/01/2017

Unità immobiliare sita nel comune di Floridia, via Dante Alighieri n. 195, piano terra, intestata per la quota di 1/2 a omissis. L'unità è censita al catasto fabbricati al foglio 19, particella 398, sub 3, categoria A/4, classe 4, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 67 mq (escluse aree scoperte), rendita euro 124,72, dati derivanti da variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie. Le coordinate G.P.S. dell'immobile sono Latitudine 37°05'06.25'' N – Longitudine 15°09'29.69'' E.

Si allega (**ALLEGATO I**) l'estratto di mappa, la visura storica e la planimetria catastale dell'appartamento 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 16/01/2017.

La relazione notarile ex art. 567 c.p.c. attesta le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari al 22 settembre 2016.

Si allega (**ALLEGATO II**) la documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni sull'immobile aggiornata alla data del 13 gennaio 2017 prelevata alla conservatoria dei registri immobiliari dal ctu e di seguito elencata:

Iscrizioni e trascrizioni a favore e contro gli attuali proprietari

- Trascrizione del 20/09/2016 ai nn. 14911/11295, repertorio 38826 del 23/02/1998 derivante da accettazione tacita di eredità;
- Trascrizione del 20/09/2016 ai nn. 14910/11294, repertorio 38826 del 23/02/1998 derivante da accettazione tacita di eredità;
- Trascrizione del 20/09/2016 ai nn. 14909/11293, repertorio 38826 del 23/02/1998 derivante da accettazione tacita di eredità;
- Trascrizione del 20/09/2016 ai nn. 14908/11292, repertorio 38826 del 23/02/1998 derivante da accettazione tacita di eredità;
- Trascrizione del 27/07/2016 ai nn. 12482/9465, repertorio 2568 del 02/07/2016 derivante da verbale di pignoramento immobili;
- Iscrizione del 07/05/2008 ai nn. 10297/2133, repertorio 11709/6422 del 30/04/2008 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;
- Trascrizione del 11/10/2001 ai nn. 15463/12326, repertorio 148/358 del 27/01/1998 derivante da certificato di denunciata successione;

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

A omissis l'immobile è pervenuto mediante:

- Trascrizione del 08/05/2007 ai nn. 11385/7425, repertorio 10380/5384 del 27/04/2007 derivante da atto di compravendita da potere di nato a Siracusa il 10/06/19X0 e nata a Floridia il 27/12/19X0;

A questi ultimi l'immobile era pervenuto in ragione di 21/48 ciascuno con trascrizione del 28/02/1998 ai nn. 2476/2007, repertorio 38826 del



- 23/02/1998 derivante da atto di compravendita da potere di _____ ,
nata a Floridia il 01/01/19X4 (per 6/48), _____ e nato a Floridia il
13/07/19X6 (per 6/48), _____ nata a Floridia il 06/07/1938 (per
6/48), _____ nata a Floridia il 09/04/19X3 (per 6/48),
nata a Floridia il 04/02/19X6 (per 6/48), _____ nato a Floridia il
14/08/19X1 (per 6/48), _____ nato a Floridia il 14/07/19X3 (per
3/48) e _____ nato a Floridia il 26/05/19X5 (per 3/48);
- In ragione di 3/48 ciascuno proprietà trascrizione del 28/02/1998 ai nn.
2480/2011, repertorio 38844 del 25/02/1998 derivante da atto di
compravendita da potere di _____ nata a Floridia il 31/10/19X0.

Verbale di sopralluogo

Il giorno 30 del mese di gennaio 2017, alle ore 13-00 sono presenti presso l'immobile oggetto di stima in via Dante Alighieri n. 195 omissis e il ctu, nominato dal Giudice Arch. Alfio Cillepi. Si procede con i rilievi metrici e fotografici. Le operazioni iniziano alle ore 13-15. Le operazioni si concludono alle ore 13-45. Mi riservo qualora necessario di effettuare altro accesso ai luoghi.

Si allega (**ALLEGATO III**) il verbale di sopralluogo.

Descrizione della zona in cui è situato l'immobile

L'immobile oggetto di stima è compreso nella zona "B", "Aree parzialmente o totalmente edificate" del comune di Floridia.

Sono presenti tipologie di case terrane di tipo popolare, ad una o più elevazioni fuori terra, alcune con garage. La zona è ben collegata al resto della città e nelle vicinanze si trovano attività commerciali, uffici e servizi pubblici di vario genere. Non vi è eccessivo traffico e rumori in via Dante Alighieri.

Pratiche edilizie presenti presso l'ufficio tecnico

Dalla richiesta presso gli uffici archivio, abitabilità e sanatoria dello Utc sezione urbanistica di Floridia di pratiche edilizie relative all'appartamento (prot. del 30/01/2017), non sono presenti concessioni o autorizzazioni edilizie, abitabilità e domanda di sanatoria, relativamente all'immobile oggetto di stima.



Verifica della regolarità edilizia e urbanistica dall'anno di costruzione dell'appartamento allo stato attuale.

Come dichiarato nell'atto di acquisto, la costruzione dell'immobile è antecedente alla data del 1° Settembre 1967. Rispetto alla planimetria catastale con data 23/12/1997 il piano terra corrisponde al rilievo dello stato attuale effettuato dal ctu, eccetto un tramezzo interno mancante nell'ingresso cucina.

E' stata realizzata successivamente una sopraelevazione consistente in un primo piano di cui non esiste concessione edilizia. Tale sopraelevazione è sanabile secondo le prescrizioni dello art. 8.1 delle norme tecniche di attuazione riportate nel certificato di destinazione urbanistica.

Si allega (richiesta del 03 febbraio 2017 – prot. n. 4352) il certificato di destinazione urbanistica (**ALLEGATO IV**) e l'atto di proprietà (repertorio n. 10380 – raccolta n. 5384) prelevato presso il notaio Rio di Florida (**ALLEGATO V**).

Descrizione dell'unità immobiliare e calcolo delle superfici utili

All'appartamento situato al piano terreno si accede da strada pubblica via Dante Alighieri al numero civico 195. L'appartamento è disposto a “cassetto” occupando un lotto di forma rettangolare stretta e allungata con fronte su strada di 3,50m e profondità di 21,50m. Esso è confinante ad est con strada pubblica, a nord, sud e ovest con altre ditte. In particolare ad ovest la casa si affaccia su un cortile di proprietà con una scala da cui si accede al primo piano abusivo e non rifinito.

L'appartamento si compone allo stato attuale di tre ambienti posti in successione: un ingresso-cucina di superficie utile 22,40mq, una camera 1 di 13,20mq, una camera 2 di 13,80mq con wc di 2,10mq, per una superficie utile totale di 54,60mq (si vedano foto 4-5-6-7-8-9). L'altezza utile interna dei locali è di 3,10m. Dalla camera 2 si accede al cortile interno di superficie 9,60mq (foto 10-11).

Il primo piano è costituito da un unico ambiente utilizzato a deposito avente superficie di 47,00mq, con copertura a falda unica avente altezza netta al colmo di 3,20m e alla gronda di 2,30m. Da questo ambiente si accede ad un terrazzino pavimentato di superficie 9,00mq (foto 12-13-14).

L'appartamento è esposto e prende aria e luce sul lato est (affaccio su strada) e sul lato ovest (dal cortile interno). Il piano terra non gode di panoramicità e per la sua



posizione è soggetto ad inquinamento acustico e atmosferico relativamente all'ambiente cucina con affaccio diretto su strada pubblica.

La casa nel complesso non si presenta internamente in buono stato conservativo. In particolare l'ambiente ingresso-cucina versa in pessimo stato: il solaio misto presenta ferri ossidati, travetti in cls degradati e sono evidenti infiltrazioni d'acqua, tale da essere necessari lavori di manutenzione per evitare rischi di crolli; le pareti in muratura continua non sono rifinite con intonaco. Nella camera 1 sono presenti macchie d'umido e rigonfiamento di parti di intonaco su pareti e soffitto. Il wc non versa in buone condizioni igienico-sanitarie (non funzionando la doccia). Le finiture di alcuni vani sono mancanti o di qualità scadente e necessitano manutenzione.

Le pareti perimetrali e quelle interne (di separazione degli ambienti) sono in muratura continua costituita da conci di pietra calcarea di spessore 30cm. Le pareti del wc hanno spessore 15cm. Internamente gli ambienti sono rivestiti con intonaco tradizionale e rifinite con idropittura. Le porte interne sono in legno. La pavimentazione degli ambienti è in ceramica. L'appartamento non è isolato e coibentato.

E' presente, funzionante ma non a norma, l'impianto elettrico con illuminazione a soffitto e l'impianto idrico. L'appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento.

Al primo piano il deposito non è rifinito nella pavimentazione e intonaco, mancano gli infissi ed è coperto con termocopertura; nel complesso non versa in buono stato di conservazione.

Esternamente la facciata su strada si trova in pessimo stato di conservazione. Essa presenta rivestimento fino a 40cm di altezza, e rifinita con intonaco con degrado superiormente costituito da muffe e umidità da dilavamento. Gli infissi esterni costituiti da telaio in alluminio sono visivamente degradati (foto 1-2-3).

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

STRUTTURA	TIPOLOGIA (caratteri e materiali)	STATO DI CONSERVAZIONE E FINITURE*			
		SCADENTE	MEDIOCRE	DISCRETO	BUONO
FONDAZIONI	Muratura continua			X	
STR. VERTICALI	Muratura continua		X		



SOLAI	Msti cls e laterizio	X	X		
COPERTURA	Terrazzino/termocopertura			X	
PARETI EST-INT	Muratura continua		X	X	
INFISSI EST-INT	Alluminio e Legno	X			
TRAMEZZATURE	Muratura			X	
PAVIMENTAZIONE	Ceramica			X	
RIVESTIMENTI	Assenti				
INTON. INT. EST.	Tradizionale	X	X		
ILLUM. A SOF.	Presente	X			
IMP. ELETTRICO	Presente non a norma	X			
IMP. IDRICO	Presente a norma		X		
IMP. TERMICO	Non presente				

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

Tabella II Caratteristiche dimensionali dei vari ambienti

AMBIENTI E PERTINENZE	SUPERFICIE NETTA (N)	ALTEZZA UTILE Hc=colmo Hg=gronda	STATO DI CONSERVAZIONE E FINITURA
INGRESSO - CUCINA	22,40mq	H=3,10m	SCADENTE
CAMERA 1	16,30mq	H=3,10m	MEDIOCRE
CAMERA 2	13,80mq	H=3,10m	DISCRETO
WC	2,10mq	H=3,10m	MEDIOCRE
TOTALE SUP. AMBIENTI	54,60mq	/	/
DEPOSITO (ABUSIVO)	47,00mq	Hc=3,2m – Hg=2,3m	MEDIOCRE
CORTILE PIANO TERRA	9,60mq	/	MEDIOCRE
TERRAZZINO	9,00mq	/	DISCRETO

Essendoci un primo piano (deposito) abusivo non rifinito, non accatastato e sanabile in parte ad abitazione e in parte a deposito non viene prodotta attestazione di prestazione energetica.

Il bene non si presenta divisibile nelle sue parti, non è in locazione ed è attualmente abitato da . 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. Vi sono spese di luce, acqua e spazzatura scadute non pagate. Non sono presenti altre cause in corso.



Stima del valore di mercato dell'immobile

Premessa

Il valore complessivo dell'immobile è da determinare dal A)valore del piano terra sommato al B)valore del primo piano (sanabile) a cui si sottraggono i costi di sanatoria.

A)Stima del valore di mercato del piano terra con criterio di stima comparativo Mercato immobiliare della zona (valori al mq) – Adeguamento del valore medio con i punti di merito

Da informazioni fornite dalle agenzie immobiliari del comune di Floridia il mercato delle compravendite non è molto attivo e attualmente per la zona di Via Dante Alighieri il valore delle compravendite di appartamenti (con criterio di stima per confronto diretto) varia dai 300€/mq a 500€/mq di superficie commerciale (lorda di muri interni ed esterni) in base alla stato di conservazione ed alla qualità delle finiture.

Considerato quanto esposto, si attribuisce il valore medio di riferimento di 400€/mq di superficie lorda, conteggiando al 30% la superficie del cortile. Per adeguare tale 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: buoni	1,30
2	Età immobile: compreso tra 40 e 80 anni	0,90
3	Tipologia: fabbricato popolare	0,90
4	Posizione: semiperiferica	1,20
5	Panoramicità-orientamento-esposizione-luminosità	0,90
6	Caratteri tecnologici scadenti	0,85
7	Stato di conservazione: scadente	0,85

La superficie rilevata lorda commerciale dell'appartamento è pari a 67,00mq.



Valore di mercato del piano terra:

prodotto del valore medio di riferimento per i punti di merito

$$400€/mq*1,30*0,90*0,90*1,20*0,90*0,85*0,85=358,15€/mq$$
$$=328,67€/mq*(67,00mq + 9,60*0,30)= 22.967,00€ circa **23.000,00€**$$

Il valore locativo dell'immobile è 1,90€/mq con criterio di stima per confronto diretto con immobili affittati in zona (valore fornito dalle agenzie immobiliari), per un costo di 130,00 €/mese.

B)Valore di mercato del primo piano sottratti costi di sanatoria e spese

tecniche Calcolo del valore del primo piano

Trattandosi di ambiente non rifinito e mancante di impiantistica i valori si aggirano tra i 100,00-150,00€/mq. Si assume il valore di 120,00€/mq di superficie lorda, considerando al 30% la superficie del terrazzino. La superficie lorda del deposito è pari a 53,00mq.

$$120,00€/mq*(53,00mq + 9,00*0,30)= **6.684,00€**$$

Calcolo dei costi di sanatoria del primo piano

I costi della sanatoria forniti dall'ufficio tecnico (raddoppiati per effetto della sanzione) sono i seguenti:

$$1)Costo di costruzione 226,85€/mq*2*6% - 2)Oneri di urbanizzazione 3,09€/mc*2.$$

Calcolo costo di costruzione

$$226,85€*53,00mq*2*0,06=€1.442,75$$

Calcolo costo di costruzione

La cubatura abusiva realizzata è pari a 53,00mq*(3,20+2,30)/2=145,75mc

$$3,09€*145,75mc*2=€900,75$$

Spese tecniche

Le spese tecniche sono valutate pari a €1.300,00.

Costo complessivo della sanatoria

$$1.442,75+900,75+1.300,00= €3.643,50$$

Valore del primo piano sottratti i costi di sanatoria

$$6.684,00-3.643,50= **€3.040,50**$$



Valore complessivo dell'immobile A)+B)

23.000,00+3.040,50= €26.040,50.

Si conclude che il valore complessivo di mercato dell'appartamento è stimato pari a 26.000,00€.

Si allegano (**Allegato VII**) verbale conferimento incarico, comunicazioni data sopralluogo, pagamenti effettuati, attestazione di invio della perizia.

Carlentini, 25 Febbraio 2017

Il ctu dott. Arch. Alfio Cillepi

