

Tribunale di Siracusa – esecuzioni immobiliari

LEVITICUS SPV SRL contro omissis

Proc. esecutiva immobiliare n. 294/2020 - Consulenza tecnica d'ufficio

Giudice Dott.ssa Concita Cultrera

Ctu Arch. Alfio Cillepi



Indice

- Beni oggetto di pignoramento - premessa
- Dati catastali informatizzati al 28/06/2021
- Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (nei 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento) dal 13/11/1990 al 16/08/2021 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 caratteristiche degli ambienti)
- Stima del valore di mercato dei beni - Criterio di stima comparativo

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 - Autorizzazione di abitabilità del 11/03/1963, progetto di sopraelevazione e concessione del secondo piano del 21/10/1964
- ALLEGATO V - Attestazioni di prestazione energetica (A.P.E.)
- ALLEGATO VI - Certificato di destinazione urbanistica
- ALLEGATO VII - Rilievo metrico e fotografico
- ALLEGATO VIII - Decreto di nomina e verbale di giuramento, comunicazioni data sopralluogo, attestazione di invio della perizia



Tribunale di Siracusa – esecuzioni immobiliari

Al Signor Giudice Civile di Siracusa

LEVITICUS SPV SRL contro omissis

Proc. esecutiva immobiliare n. 294/2020 - 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 07/04/2021 dal Giudice Civile Dott.ssa Concita Cultrera, in seguito ad invio senza riscontro di raccomandate A/R con oggetto comunicazione sopralluogo in data 22/07/2021 presso gli indirizzi di via Monsignor La Rosa n. 5 (codice 20043368516-8) e Cortile Atene nn. 14-15 (codice 20043368515-7) ritornate al mittente in data 10/10/2021, si è recato sui luoghi il 22/07/2021 al fine di accertare e relazionare su quanto richiesto, ovvero stimare il valore di mercato del fabbricato per civile abitazione sito nel comune di Lentini di proprietà della Sig.ra omissis, costituiti dalle seguenti unità immobiliari:

- Bene 1 – U.I. 1 – sub 1, abitazione sita in Cortile Atene n. 14, piano terra;
- Bene 2 – U.I. 2 – sub 3, abitazione sita in Cortile Atene n. 15, piano primo;
- Bene 3 – U.I. 3 – sub 4, abitazione sita in Cortile Atene n. 15, piano secondo e terzo.

Dati catastali informatizzati al 28/06/2021

Bene 1 – U.I. 1 sub 1 - Abitazione

Unità immobiliare costituita da abitazione sita nel comune di Lentini, Cortile Atene n. 14, piano terra intestata a omissis proprietaria per 12/12.

L'immobile è censito al catasto fabbricati al foglio 91, particella 8197 - sub 1 (ex F. 93 p.lla 741 - sub 1), categoria A/5, classe 3, consistenza 2 vani, superficie catastale non inserita, rendita euro 41,32, variazione del 21/07/2009 protocollo n. SR0177990 in atti dal 21/07/2009, bonifica identificativo catastale (n. 20524.1/2009).



Bene 2 – U.I. 2 sub 3 - Abitazione

Unità immobiliare costituita da abitazione sita nel comune di Lentini, Cortile Atene n. 15, piano primo intestata a omissis proprietaria per 12/12.

L'immobile è censito al catasto fabbricati al foglio 91, particella 8197 - sub 3 (ex F. 93 p.lla 741 - sub 3), categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 61mq (totale escluse aree scoperte 59mq), rendita euro 111,55, variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie.

Bene 3 – U.I. 3 sub 4 - Abitazione

Unità immobiliare costituita da abitazione sita nel comune di Lentini, Cortile Atene n. 15, piano secondo e terzo intestata a omissis proprietaria per 12/12.

L'immobile è censito al catasto fabbricati al foglio 91, particella 8197 - sub 4 (ex F. 93 p.lla 741 - sub 4), categoria A/4, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 69mq (totale escluse aree scoperte 63mq), rendita euro 123,95, variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie.

Le coordinate G.P.S. dell'immobile sono Latitudine 37,283501 N – Longitudine 14,997369 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. La planimetria catastale del sub 1 – piano terra non è abbinata in quanto risulta mancante (richiesta prot. n. SR0033507/2021 – cod. riscontro 5468); occorre produrre planimetria catastale con docfa.

Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (nei 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento) dal 13/11/1990 al 16/08/2021

La relazione notarile ex art. 567 c.p.c. attesta le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari al 09 febbraio 2021.

Si allega (**ALLEGATO II**) la documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni sulle unità immobiliari aggiornate alla data del 16 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 19/01/2021 ai nn. 848/704, repertorio 2869 del 03/12/2020 derivante da verbale di pignoramento immobili;
- Iscrizione del 20/10/2009 ai nn. 22380/4571, repertorio 7428/2603 del 19/10/2009 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento.

Provenienza dell'immobile all'attuale proprietario con trascrizione per atto di compravendita

A omissis l'immobile è pervenuto mediante:

- Trascrizione del 20/10/2009 ai nn. 22379/15392, repertorio 7427/2602 del 19/10/2009 derivante da atto di compravendita in notaio Banna Grazia Manuela da potere di omissis.

Si allega (**nello stesso ALLEGATO II**) l'atto di compravendita.

Verbale di sopralluogo

Il giorno 22 del mese di Luglio 2021, alle ore 9:30, presso l'immobile sito a Lentini in Cortile Atene n. 14-15 sono presenti il Sig. omissis, la moglie omissis e i figli, in qualità di conduttori dell'immobile, l'Avv. Paolo Munafò, l'Avv. Riccardo Bordone, il ctu Arch. Alfio Cillepi nominato dal Giudice. Si prosegue ai rilievi metrici, fotografici e alle verifiche come da mandato. Il nominato Custode Avv. Munafò fa rilevare che l'immobile manca nei requisiti di sicurezza nell'impianto elettrico e nel corpo scala e il ctu ne prende atto, per cui le condizioni attuali di abitabilità sono compromesse. Le operazioni si concludono alle ore 10:55. 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 alle unità immobiliari (protocollo del 30/06/2021) sono presenti:



- 1- Concessione edilizia del 31/05/1961 n. 160;
- 2- Autorizzazione di abitabilità del 11/03/1963;
- 3- Progetto di sopraelevazione del secondo piano del 21/10/1964 con concessione edilizia del 07/11/1964.

Nel rilievo dello stato attuale del ctu rispetto al progetto di sopraelevazione del 21/10/1964 sono presenti opere interne abusive da sanare consistenti:

- Nel piano terra bene 1 – sub 1 variazione del prospetto con chiusura da vano porta a finestra nell'ingresso; diverso accesso nel ripostiglio con chiusura e apertura di vano porta;
- nel primo piano bene 2 – sub 3 sono presenti chiusura e apertura di vano porta sulla camera e diversa localizzazione del wc mediante partizione interna;
- anche nel secondo piano bene 3 – sub 4 sono presenti chiusura e apertura di vano porta sulla camera e diversa localizzazione del wc mediante partizione interna; il terzo piano con lavanderia e terrazza corrisponde al progetto.

Le planimetrie catastali dei beni 2 e 3 con data presentazione 24/07/1975 (quella del bene 1 non è presente), corrispondono al rilievo del ctu ad eccezione di un vano porta chiuso nel bene 2.

Si allega (**ALLEGATO IV**) autorizzazione di abitabilità del 11/03/1963, progetto di sopraelevazione e concessione del secondo piano del 21/10/1964.

Si producono e allegano attestazioni di prestazione energetica (A.P.E. L. n° 90/2013) per i beni 1, 2 e 3 (**ALLEGATO V**).

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

Il fabbricato è sito in zona A1, (zona di interesse storico che presenta una morfologia urbana di particolare pregio ambientale) soggetta alle prescrizioni dell'art. 33 delle N.T.A. Si allega (**ALLEGATO VI**) il certificato di destinazione urbanistica (protocollo n. 15603 del 30/06/2021). Nella zona 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.

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 posto su lotto intercluso occupa un'area di forma irregolare e confina a nord, ovest e sud con altre ditte e ad est con Cortile Atene.

La struttura è in muratura continua con pareti in conci di pietra calcarea locale con spessore dei muri esterni di 0,45m e interni di 0,30m e 0,10m. Il solaio è realizzato con laterizi e putrelle. Una scala interna in c.a. collega i vari piani.

Esternamente e per tutti i piani la facciata e i ballatoi non sono rivestiti ad intonaco e non si trovano in buono stato conservativo.

L'immobile non ha orientamento prevalente ed è esposto con affacci ad est; inoltre esso non gode di panoramicità e non è soggetto ad inquinamento atmosferico e acustico elevati (**foto 1-2-3**).

Descrizione delle unità immobiliari (destinazione, dimensioni e caratteristiche degli ambienti)

Bene 1 - U.I. 1 sub 1 – piano terra

All'unità immobiliare si accede dal civico 14 e 15 di Cortile Atene (**foto 2-3-4**); accatastata in visura ad abitazione viene utilizzato come deposito.

Essa si compone allo stato attuale di un ingresso con vano scala di superficie utile (s.u.) 3,00mq, di una camera 1 di s.u. 7,00mq, una camera 2 di s.u. 18,00mq, un disimpegno di s.u. 5,00mq, una camera 3 di s.u. 14,00mq, un wc di s.u. 3,50mq e un ripostiglio di s.u. 2,50mq. La superficie utile complessiva è pari a 53,00mq e l'altezza netta degli ambienti è pari a 3,30m. La superficie non residenziale snr è costituita dall'ingombro di porzione di scala di 3,00mq e dal cavedio di 2,80mq (**foto 4-5-6-7**).

Bene 2 - U.I. 2 sub 3 – primo piano

Al primo piano si accede mediante vano scala comune. Esso è composto da un soggiorno di s.u. 10,00mq, un disimpegno di s.u. 8,70mq, una camera 1 di s.u. 11,00mq, una camera 2 di s.u. 15,50mq, un wc di s.u. 5,30mq. La superficie utile complessiva è pari a 50,50mq e l'altezza netta degli ambienti è pari a 3,30m. La superficie non residenziale snr è costituita dalla proiezione della scala pari a 6,50mq e dal balcone pari a 4,50mq (**foto 8-9-10-11-12-13-14**).



Bene 3 - U.I. 3 sub 4 – secondo e terzo piano

Il secondo piano è composto da un soggiorno di s.u. 10,00mq, un disimpegno di s.u. 8,70mq, una camera 1 di s.u. 11,00mq, una camera 2 di s.u. 15,50mq, un wc di s.u. 5,30mq. La superficie utile complessiva è pari a 50,50mq e l'altezza netta degli ambienti è pari a 3,30m. La superficie non residenziale snr è costituita dalla proiezione della scala pari a 6,50mq e dal balcone pari a 4,50mq.

Il terzo piano è composto da un ripostiglio di s.u. 9,00mq alto 3,00m e da una terrazza di snr 51,50mq (**foto 15-16-17-18-19-20-21**).

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

La scala in c.a. non è rifinita e presenta una ringhiera in legno non avente i requisiti di sicurezza. Inoltre l'impianto idrico ed elettrico non sono a norma di legge, per cui allo stato attuale l'immobile non è abitabile rendendosi necessari lavori di adeguamento per l'incolumità di eventuali occupanti. Esso inoltre non è dotato di impianto di riscaldamento (è presente solo un climatizzatore nel secondo piano). Gli ambienti dei vari piani si trovano in mediocre e discreto stato conservativo. Si allega (**ALLEGATO VII**) il rilievo metrico e fotografico.

L'immobile composto dai beni 1, 2 e 3 con corpo scala comune è divisibile. I beni sono in locazione senza regolare contratto e sono attualmente abitati dai coniugi omissis 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 dei beni - Criterio di stima comparativo

Mercato immobiliare della zona (valori al mq)

Da informazioni fornite dalle agenzie immobiliari del comune di Lentini – Agenti Fiap, il mercato delle compravendite non è molto attivo poiché risente della crisi nel settore



immobiliare e attualmente nella zona di Cortile Atene, per le tipologie edilizie A/4 case popolari e A/5 case ultrapolari, il valore delle compravendite di appartamenti (con criterio di stima per confronto diretto) varia da 300,00€/mq a 400,00€/mq di superficie commerciale (lorda di muri interni ed esterni) in base allo stato di conservazione ed alla qualità delle finiture.

Valutazione del valore medio di riferimento

Considerati i valori suddetti, preso atto dello stato di conservazione e delle finiture di dell'appartamento si attribuisce il valore medio di riferimento di 350,00€/mq di superficie lorda, conteggiando solo al 15% (per la scarsa rilevanza della snr) la superficie non residenziale di cavedio, balconi, terrazza 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: oltre 50 anni - non ristrutturato	0,95
3	Tipologia: fabbricato indipendente divisibile in 3 U.A.	1,10
4	Posizione: semicentrale	0,95
5	Panoramicità-orientamento-esposizione-luminosità	0,95
6	Caratteri tecnologici	0,95
7	Stato di conservazione interno/esterno	1,00

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

$350,00€/mq * 0,95 * 0,95 * 1,10 * 0,95 * 0,95 * 0,95 * 1,00 = 298,00€/mq$ arrotondato a **300,00€/mq**.

Il valore medio di riferimento si scosta da 350,00€/mq a 300,00€/mq, valore minimo di mercato della zona.

Per la mancanza di finiture il ripostiglio del terzo piano si valuta 150,00€/mq.



Analisi dei costi per la sicurezza e la sanatoria delle unità immobiliari

Ai fini dell'abitabilità, vendibilità e valutazione economica delle unità abitative ci sono costi da considerare, riguardanti la sicurezza dell'impianto elettrico e idrico, la sicurezza della scala e la sanatoria delle opere interne realizzate abusivamente:

- Per la messa in sicurezza del bene 1 si conteggiano a corpo 3.000,00€ di lavori (esclusa la scala); le difformità sono sanabili mediante SCIA in sanatoria con pagamento di 1000,00€ di sanzione amministrativa e 1000,00€ di spese tecniche (compreso nuovo accatastamento), per un totale di 5.000,00€.
- Per la messa in sicurezza del bene 2 si conteggiano a corpo 3.250,00€ di lavori (scala e impianti); le difformità sono sanabili mediante SCIA in sanatoria con pagamento di 1000,00€ di sanzione amministrativa e 750,00€ di spese tecniche per un totale di 5.000,00€.
- Per la messa in sicurezza del bene 3 si conteggiano a corpo 3.250,00€ di lavori (scala e impianti); le difformità sono sanabili mediante SCIA in sanatoria con pagamento di 1000,00€ di sanzione amministrativa e 750,00€ di spese tecniche per un totale di 5.000,00€.

Valore di mercato del bene 1 – sub 1 sottratti i costi per la sicurezza e sanatoria

La superficie lorda rilevata del piano terra è 63,00mq:

$$=300,00€/mq*(63,00mq+5,80*0,15) - 5.000,00€=14.161,00€.$$

Il valore locativo di abitazioni per confronto diretto con immobili aventi caratteristiche simili nel centro storico di Lentini fornito dalle agenzie immobiliari è pari a 1,20€/mq di superficie lorda commerciale per un costo di circa 80€/mese.

Valore di mercato del bene 2 – sub 3 sottratti i costi per la sicurezza e sanatoria

La superficie lorda rilevata del primo piano 61,00mq:

$$=300,00€/mq*(61,00mq+11,00*0,15) - 5.000,00€=13.795,00€.$$

Il valore locativo di abitazioni per confronto diretto con immobili aventi caratteristiche simili nel centro storico di Lentini fornito dalle agenzie immobiliari è pari a 1,20€/mq di superficie lorda commerciale per un costo di circa 80€/mese.



Valore di mercato del bene 3 – sub 4 sottratti i costi per la sicurezza e sanatoria

La superficie lorda rilevata del secondo piano è 61,00mq e del terzo è 9,00mq:

$300,00\text{€/mq} \cdot (61,00\text{mq} + 62,50 \cdot 0,15) + 150,00\text{€/mq} \cdot 9,00\text{mq} - 5.000,00\text{€} = 17.462,50\text{€}$.

Il valore locativo di abitazioni per confronto diretto con immobili aventi caratteristiche simili nel centro storico di Lentini fornito dalle agenzie immobiliari è pari a 1,20€/mq di superficie lorda commerciale per un costo di circa 90€/mese.

L'affitto complessivo dell'immobile è pari a 250,00€/mese.

Conclusione - Riepilogo valore beni arrotondato

Bene 1 = 14.000,00€ (quattordicimilaeuro/00)

Bene 2 = 14.000,00€ (quattordicimilaeuro/00)

Bene 3 = 17.000,00€ (diciassettemilaeuro/00)

Totale = 45.000,00€ (quarantacinquemilaeuro/00)

Il valore complessivo dell'immobile è pari a 45.000,00€.

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

Carlentini, 25 Agosto 2021

Il ctu dott. Arch. Alfio Cillepi

