

TRIBUNALE DI SIRACUSA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

R.E. n° 130/2024

ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80

**Giudice dell'esecuzione immobiliare
dott.ssa Cultrera Concita**

Relazione di consulenza tecnica di ufficio

Parti: REINVEST SPA NQ DI MANDATARIA DELLA RE START 1 SPV SRL

Debitore: -----omissis-----

**Immobili ubicati in Augusta (SR)
Via degli Eraclito n.1**

Ottobre 2024

**C.T.U.
Arch. Maria Concetta Vaccaro**

PREMESSA

La sottoscritta Arch. Maria Concetta Vaccaro, con studio in Augusta Piazza Duomo n.13, iscritta all'Ordine degli Architetti con il n. 334, nominata CTU nella causa in epigrafe con decreto di nomina emesso dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Cultrera Concita, ha prestato giuramento in data in data 01 luglio 2024.

Nel Mandato il Giudice delle Esecuzioni ha in particolare disposto che il CTU PROVVEDA a:

I. l'esatta individuazione dei beni del pignoramento

II. accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali;

III formazione , ove opportuno di uno o più lotti di vendita

Esponga e indichi nella relazione quanto segue

I. l'esatta individuazione dei beni del pignoramento

II. descrizione complessiva e sintetica dei beni;

III. l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore;

IV. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente

V. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

VI. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene

VII . irregolarità urbanistica o edilizia

VIII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità

IX. la valutazione dei beni

Il Giudice ha disposto che il deposito della relazione peritale avvenga entro 30 giorni prima dell'udienza per la determinazione delle modalità della vendita, fissata per il 22/11/2024, ore 09-30.

Unitamente al Custode Giudiziario, Avv. Cavalieri si è concordato l'inizio delle operazioni e l'accesso all'immobile ed in data 24 luglio 2024 ore 16,00.

Il C.T.U. si è recato nei luoghi oggetto di pignoramento, ed esattamente in Augusta via Eraclito n.1- piano terra.

Sul posto era presente la -----omissis----- (debitrice) che ha permesso l'accesso all'immobile.

Nel corso del sopralluogo si è proceduto a verificare lo stato dell'immobile e a effettuare dei rilievi metrici e fotografici.

Non è stato possibile l'accesso ad un piccolo locale esterno (forse adibito locale tecnico) poichè la Signora Luminario non era in possesso delle chiavi.

Si è quindi reso necessario rinviare il prosieguo delle operazioni peritali.

Il secondo sopralluogo è stato in data 13 settembre alle ore 16.30, ma nuovamente non è stato possibile accedere al locale.

In data 11 ottobre si è proceduto ad effettuare un ulteriore sopralluogo, è presente il fabbro che però non riesce ad aprire la porta del vano tecnico. La sottoscritta riesce attraverso una finestra a scattare alcune foto che ritiene sufficienti per portare a termine il proprio mandato.

I verbali dei sopralluoghi, sono stati redatti dal custode giudiziario, è allegati alla presente.

Di seguito la relazione peritale, in attuazione di quanto disposto dal Giudice.

I – Identificazione

Dall'atto di pignoramento immobiliare relativo ai beni in oggetto, risulta assoggettato ad esecuzione il seguente immobile

- Appartamento, posto al piano terra, sito in Augusta via Eraclito n.1

1.2 – Identificazione catastale

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano rappresentati al N.C.E.U. del Comune di AUGUSTA come di seguito:

Foglio	Particella	Indirizzo	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	
44	437 sub 2	Via Eraclito n.1 piano T	cat. A/7	1	6 vani	Euro:480,30	

Titolarità/Intestati catastali

1. -----omissis-----

nata a -----omissis-----

Diritto di: Nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

2. -----omissis-----

nata a -----omissis-----

Diritto di: Usufrutto per 1/1

I dati catastali dell'immobile pignorato corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento. In allegato la relativa visura catastale storica

La distribuzione interna non è stata aggiornata quindi risulta difforme.



Stato attuale 2024

II. Descrizione complessiva e sintetica dei beni

Villetta singola, unico livello, ubicata ad Augusta, zona Monte Tauro, zona ben servita e facilmente raggiungibile.

Nella zona sono presenti scuole, farmacia, bar, supermarket ecc

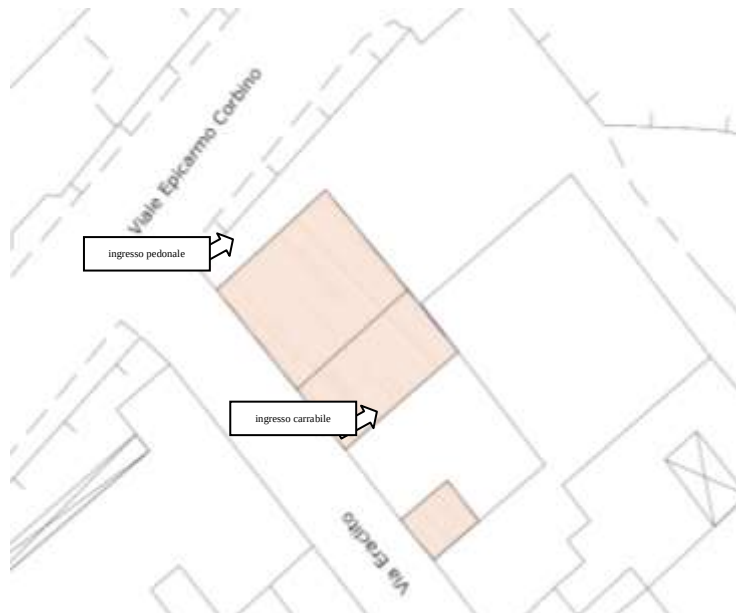
L'edificio si sviluppa per una superficie calpestabile di circa 115 mq, in aggiunta troviamo il giardino di circa 150 mq



Coordinate Geografiche

Lat 37.25727209051868

Long 15.22715661128652



L'immobile si trova ad angolo tra via Epicarmo Corbino e via Eraclito.
Su via Eraclito è presente anche un varco nella recinzione per ingresso carrabile.

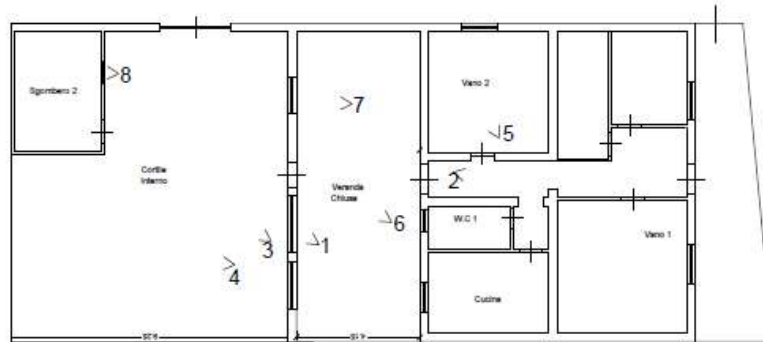


L'immobile di cui alla presente relazione insiste su un lotto di terreno ubicato nella zona territoriale omogenea "BR1" del P.R.G. Calandra.

La tipologia costruttiva prevalente è quella tipica di edifici isolati che rientrano nella definizione di "unità abitative non aggregate", trattasi in questo caso di una villetta unifamiliare ad uso residenziale.

La villetta all'interno non è rifinita, mancano massetti , pavimenti e sanitari, porte interne. Impianti elettrici e idrico-sanitari sono da completare.

La villa è composta da due vani , una cucina, da due wc, un ripostiglio e una grande veranda che si affaccia su cortile interno dove vi un locale di sgombero.



Totale superficie catastale coperta appartamento circa 150 m².

La villetta è stata oggetto di riqualificazione energetica : è presente un impianto fotovoltaico con accumulo e n. 2 condizionatori.

L'appartamento risulta di una adeguata illuminazione naturale .

III. Individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore

L'appartamento non risulta abitato

IV. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente

Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità:

non risultano

Esistenza di diritti demaniali o di usi civici:

non risultano

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:

si

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:

non risultano

Difformità catastali:

SI:

1) distribuzione interna leggermente diversa , non è stata aggiornata la planimetria catastale dopo l'esecuzione dei lavori

- planimetria Catastale allegata

V. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Elenco sintetico (si allega certificato)

1. TRASCRIZIONE del 06/06/2014 - Registro Particolare 6718 Registro Generale 8881
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 4045/2013 del 11/10/2013
ATTO TRA VIVI - VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 8 del 04/01/2021
2. TRASCRIZIONE del 04/01/2021 - Registro Particolare 8 Registro Generale 16
Pubblico ufficiale FERRARA GIUSEPPE Repertorio 2104/1636 del 29/12/2020
ATTO TRA VIVI - ATTO DI CONFERMA
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 6718 del 2014
3. TRASCRIZIONE del 21/05/2021 - Registro Particolare 7492 Registro Generale 9232
Pubblico ufficiale FERRARA GIUSEPPE Repertorio 2280/1771 del 06/05/2021
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
4. TRASCRIZIONE del 08/11/2021 - Registro Particolare 15901 Registro Generale 19716
Pubblico ufficiale FERRARA GIUSEPPE Repertorio 2570/2001 del 03/11/2021
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
5. ISCRIZIONE del 07/03/2022 - Registro Particolare 393 Registro Generale 3972
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1652 del 12/07/2017
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA
6. ISCRIZIONE del 07/03/2022 - Registro Particolare 394 Registro Generale 3973
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 19 del 05/01/2021
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA
7. TRASCRIZIONE del 09/04/2024 - Registro Particolare 5458 Registro Generale 6867
Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 1459 del 18/03/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

VI. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene

RICHIESTA DOCUMENTAZIONE CONFORMITÀ URBANISTICA IMMOBILE SITO IN AUGUSTA VIA ERACLITO 1 al Comune di Augusta il 04/07/2024 09:55:03 è stata protocollata con numero 0044868/2024

L'immobile risulta legittimato da concessione edilizia in sanatoria n. 87 del 11/09/2012.

Nel 2022 è stata presentata una CILA pratica 475 pro.t 26850 del 19/04/2022 per lavori di manutenzione straordinaria così descritti: *“Demolizioni di tramezzi e rifacimento degli stessi; demolizione e ripristino di pavimentazioni,intonaci interni e strati di finitura; manutenzione e ammodernamento di impianti elettrici idrici e sanitari;ripristino puntuale di alcune parti strutturali dei solai; rimozione e posa in opera di porte interne.*

viene inoltre prevista la variazione del prospetto su via eraclito attraverso la chiusura del varco a servizio del locale sgombero e lo spostamento dello stesso per permettere l'accesso direttamente dal cortile".

Nel marzo 2023 viene presentata una CILAS Variante in corso d'opera per *efficientamento energetico(Superbonus110)* e trasmessa un fine lavori in data 26/04/2023.

– Provvedimento di abitabilità

L'immobile NON è in possesso del certificato di Agibilità

VIII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità

All'Ufficio tecnico del Comune di Augusta risulta un certificato di prestazione Energetica a seguito degli interventi di riqualificazione, si allega copia

IX. la valutazione dei beni,

1– Criteri di stima

Il valore di un immobile si può esprimere nel prezzo a cui si possa effettuare l'acquisto o la vendita. La valutazione ovviamente fonda la propria oggettività sulla possibilità di avere un sufficiente numero di acquirenti o offerenti.

Per la valutazione degli immobili si è utilizzata la seguente metodologia:

Stima secondo le indicazioni di mercato. Sono state eseguite indagini per rilevare il prezzo medio di immobili ubicati in zone simili seguendo un metodo comparativo. Facendo riferimento alle caratteristiche descritte in precedenza si terrà conto di fattori correttivi in aumento o in diminuzione al prezzo rilevato.

Per la stima secondo le indicazioni di mercato è che vi sia una richiesta soddisfacente di immobili. Tale condizione sussiste per la presenza di servizi importanti, per gli ottimi collegamenti della zona e, non da ultimo, per l'attuale periodo economico in cui vi è la tendenza a capitalizzare nel settore edilizio del tipo in esame.

2 – Fonti di informazione

Le informazioni, basate su transazioni riguardanti immobili simili avvenute nella zona in parola, sono state acquisite da operatori del settore e dalle quotazioni dell'Agenzia dell'Entrate (OMI)

Banca dati delle quotazioni immobiliari –

Provincia: SIRACUSA **Comune:** AUGUSTA

Fascia/zona: Suburbana/C.DE MONTE TAURO-MONTE S. ELENA-GISIRA-CAMPOLATO- **Codice di zona:** E2 **Microzona catastale n.:** 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili - **Destinazione:** Residenziale

Tipologia Min	Stato conservativo Max	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max			Max	
Ville e Villini	NORMALE	970	1450	L	3,6	5,3	L

3 – Stima dell'immobile

Stima secondo le indicazioni di mercato.

Consistenza

Si è considerato per la stima la superficie catastale

	Superficie catastale m ²	Superficie scoperta m ²	Coefficiente di ragguaglio
appartamento	150	157	100 %
Totale			

Indagini e ricerche di mercato

Effettuata una discreta indagine di mercato prendendo come base di riferimento la superficie catastale (150 mq), si ritiene che possa considerarsi come valore base quello risultante dal valore medio (1200€/mq) delle indicazioni dell'OMI.

Valutazione di mercato

Al valore preso come riferimento si è ritenuto opportuno applicare un coefficiente correttivo di 1,10 al fine di tener conto della effettiva “ facilità d'uso “ dell'immobile, ubicato in zona residenziale, tranquilla e ben servita.

Il valore al metro quadro è determinato da diversi fattori, inclusa la posizione dell'immobile (città, periferia, quartiere) e le sue condizioni

In definitiva si applicherà un coefficiente correttivo pari a +10% per la qualificazione energetica dell'edificio, -5% per i lavori interni da eseguire per renderla abitabile.

Questo modifica la quotazione in $1200,00 + 15\% - 5\% = € 1.311,00 / m^2$

$150 m^2 \times 1.311,00 € / m^2 = 196.650,00 \text{ euro}$

Il valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova si arrotonda a euro:

196.000,00 euro

Allegati

- 1) copia verbale sopralluogo
- 2) visura storica dell'immobile
- 3) planimetria catastale
- 4) ispezione ipotecaria

- 5) copia attestato prestazione energetica depositata in Comune
- 6) elaborato tecnico CILAS depositato in Comune

La scrivente consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 10 pagine dattiloscritte più gli allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'esecuzione per qualsiasi chiarimento o integrazione.

Augusta , li 17/10/2024

CTU Arch. Maria Concetta Vaccaro