

# ***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:

<b>N.</b>	<b>CARATTERISTICHE</b>	<b>P. DI MERITO</b>
<b>1</b>	<b>Zona e caratteri ambientali</b>	<b>0,95</b>
<b>2</b>	<b>Età immobile: oltre 50 anni - non ristrutturato</b>	<b>0,95</b>
<b>3</b>	<b>Tipologia: fabbricato indipendente divisibile in 3 U.A.</b>	<b>1,10</b>
<b>4</b>	<b>Posizione: semicentrale</b>	<b>0,95</b>
<b>5</b>	<b>Panoramicità-orientamento-esposizione-luminosità</b>	<b>0,95</b>
<b>6</b>	<b>Caratteri tecnologici</b>	<b>0,95</b>
<b>7</b>	<b>Stato di conservazione interno/esterno</b>	<b>1,00</b>

### **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

