

Tribunale di Siracusa – esecuzioni immobiliari

CATTLEYA MORTGAGE FINANCE SRL contro omissis

Proc. esecutiva immobiliare n. 167/2021 - Consulenza tecnica d'ufficio

Giudice Dott.ssa Concita Cultrera

Ctu Arch. Alfio Cillepi



Indice

- Beni oggetto di pignoramento – premessa
- Verbale di sopralluogo
- Dati catastali informatizzati al 12/02/2022
- Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (nei 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento) dal 13/11/1990 al 03/05/2022 e provenienza degli immobili agli attuali proprietari per atto di compravendita
- 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 e caratteristiche dell'edificio in cui sono situate le unità immobiliari bene 1 abitazione e bene 2 garage
- Descrizione delle unità immobiliari beni 1 e 2 (destinazione, dimensioni e stato di conservazione degli ambienti)
- Stima del valore di mercato dei beni 1 e 2 - Criterio di stima sintetico comparativo con punti di merito e quotazioni OMI

ALLEGATI

- ALLEGATO I – Verbale di sopralluogo, estratto di mappa, visure storiche elaborato planimetrico e planimetrie catastali
- ALLEGATO II - Elenco iscrizioni, trascrizioni e atto di compravendita
- ALLEGATO III – Autorizzazione del 06/12/1994 con relativo progetto e abitabilità del 09/04/1993
- ALLEGATO IV – Attestazioni di prestazione energetica (A.P.E.)
- ALLEGATO V - Certificato di destinazione urbanistica
- ALLEGATO VI – Rilievo metrico e fotografico
- ALLEGATO VII – Quotazioni OMI del mercato immobiliare, decreto di nomina e verbale di giuramento, comunicazioni data sopralluogo, attestazione di invio perizia



Tribunale di Siracusa – esecuzioni immobiliari

Al Signor Giudice Civile di Siracusa

CATTLEYA MORTGAGE FINANCE SRL contro omissis

Proc. esecutiva immobiliare n. 167/2021 - 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 06/01/2022 dal Giudice Civile Dott.ssa Concita Cultrera, si è recato sui luoghi il 21/04/2022 al fine di accertare e relazionare su quanto richiesto, ovvero stimare il valore di mercato dei fabbricati siti nel comune di Francofonte - contrada S. Antonio, di proprietà omissis, costituiti dalle seguenti unità immobiliari site all'interno di un condominio:

- Bene 1 – U.I. 1 sub 26, abitazione sita in contrada S. Antonio n. 113, secondo piano, scala A;
- Bene 2 – U.I. 2 sub 15, garage con ingresso da contrada S. Antonio n. 113, piano terra.

Verbale di sopralluogo

Il giorno 21 del mese di Aprile 2022, alle ore 16:15, a Francofonte in via S. Antonio n. 113, presso gli immobili oggetto di stima sono presenti omissis, il nominato custode Avv. Palazzo e il ctu Arch. Alfio Cillepi nominati dal Giudice Cultrera. Hanno inizio le operazioni peritali e si procede alle verifiche richieste e al rilievo metrico e fotografico, come da mandato. Le operazioni si concludono alle ore 17:15. Mi riservo qualora necessario di effettuare altro accesso ai luoghi.

Dati catastali informatizzati al 12/02/2022

Bene 1 – U.I. 1 sub 26 – abitazione

Unità immobiliare costituita da abitazione sita nel comune di Francofonte, via Sant'Antonio n. 113, piano secondo – interno 2, scala A, intestato a omissis,



proprietario per 1/1. L'immobile è censito al catasto fabbricati al foglio 43, particella 2316 - sub 26, categoria A3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 127mq, totale escluso aree scoperte 118mq, rendita euro 454,48, dati derivanti da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Bene 2 – U.I. 2 sub 15 - garage

Unità immobiliare costituita da garage sito nel comune di Francofonte, via Sant'Antonio n. 113, piano terra, intestato a omissis, proprietario per 1/1. L'immobile è censito al catasto fabbricati al foglio 43, particella 2316 - sub 15, categoria C/6, classe 4, consistenza 33mq, superficie catastale totale 33mq, rendita euro 141,46, dati derivanti da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Le coordinate G.P.S. degli immobili sono Latitudine 37,222962 N – Longitudine 14,869243 E.

Si allegano (**ALLEGATO I**) il verbale di sopralluogo redatto dal ctu, l'estratto di mappa, le visure storiche, l'elaborato planimetrico 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 03/05/2022

La relazione notarile ex art. 567 c.p.c. attesta le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari al 18 ottobre 2021. Si allega (**ALLEGATO II**) la documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni sulle unità immobiliari aggiornate alla data del 03 maggio 2022, prelevata alla conservatoria dei registri immobiliari e l'atto di compravendita prelevato presso l'archivio notarile di Siracusa.

Iscrizioni e trascrizioni a favore e contro gli attuali proprietari

- Trascrizione del 03/08/2021 ai nn. 14255/11475, repertorio 1942 del 08/07/2021 derivante da verbale di pignoramento immobili;
- Trascrizione del 10/05/2021 ai nn. 8217/6629, repertorio 4858 del 26/11/2020 derivante da accettazione tacita di eredità;
- Trascrizione del 13/06/2019 ai nn. 10297/8120, repertorio 402/9990 del 22/03/2018 derivante da certificato di denunciata successione;



- Iscrizione del 07/05/2009 ai nn. 9672/2072, repertorio 34165/17025 del 06/05/2009 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;
- Trascrizione del 02/11/1996 ai nn. 16306/13231, repertorio 21812 del 30/10/1996 derivante da atto di compravendita in notaio omissis;
- Trascrizione del 15/04/1994 ai nn. 5824/4434, repertorio 4305 del 31/03/1994 derivante da atto di compravendita in notaio omissis.

Provenienza degli immobili all'attuale proprietario con trascrizione per atto di compravendita

A omissis, gli immobili sono pervenuti in regime di comunione dei beni per la quota di ½ ciascuno mediante:

- Trascrizione del 07/11/2001 ai nn. 16904/13439, repertorio 5545 del 30/10/2001 derivante da atto di compravendita - notaio omissis, da potere di omissis.

Per successione testamentaria con su riportata trascrizione del 13/06/2019 la proprietà di porzione immobiliare di ½ passa a omissis.

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 Francofonte di pratiche edilizie relative alle unità immobiliari (protocollo del 04/03/2022), sono presenti:

- autorizzazione del 06/12/1994 con progetto di variante (con modifiche interne e di prospetto) alla concessione edilizia n. 324/1990;
- autorizzazione di abitabilità di appartamenti e garage del 09-04-1993.

Le planimetrie catastali dei beni 1 e 2 (entrambe con data di presentazione 10/09/1992) ed il rilievo dello stato attuale del ctu corrispondono al progetto in variante del 06-12-1994. Si conclude che gli immobili sono regolari sotto il profilo edilizio e urbanistico. Si allega (**ALLEGATO III**) autorizzazione del 06/12/1994 con relativo progetto (scala A), e abitabilità del 09/04/1993.

Si produce e allega attestazione di prestazione energetica (A.P.E. L. n° 90/2013) per il bene 1 abitazione (**ALLEGATO IV**).



Descrizione della zona e caratteristiche dell'edificio in cui sono situate le unità immobiliari bene 1 abitazione e bene 2 garage

Da come riportato nel certificato di destinazione urbanistica, gli immobili oggetto di stima appartengono alla zona "B2/2" Abitato di recente edificazione e di completamento, soggetto alle prescrizioni dell'art. 15 delle NTA.

Sono prevalentemente presenti tipologie di edifici condominiali, edifici plurifamiliari o abitazioni in villini a due o più elevazioni fuori terra, con garage al piano terra o interrati.

La zona periferica Sant'Antonio è collegata al resto del centro abitato di Francofonte mediante trasporto urbano; nelle vicinanze si trovano una scuola istituto superiore, il mercato comunale, il campo comunale, un supermercato, attività commerciali e servizi pubblici di vario genere. Si allega (**ALLEGATO V**) il certificato di destinazione urbanistica.

L'edificio condominiale di forma irregolare stretta e allungata dotato di due accessi pedonali e carrabili, è composto da quattro piani fuori terra con garage a piano terra, 1°, 2° e 3° piano costituiti da scala "A" servente tre appartamenti per piano (totale 9 appartamenti), e scala "B" servente due appartamenti per piano (totale 6 appartamenti). Non è presente l'ascensore. La copertura è con tetto a falde.

Il fabbricato presenta struttura in cls armato con solai misti, tamponamenti e tramezzature in laterizio di spessore rispettivamente 30cm e 10cm.

Le facciate sono intonacate e ben rifinite e i balconi in buono stato conservativo. Non sono necessarie opere di manutenzione ad eccezione delle ringhiere (**foto da 1 a 5**).

L'abitazione oggetto di stima sub 26 si trova al secondo piano della scala A – interno 2 e confina a nord con via Sant'Antonio (ex strada provinciale Francofonte-Vizzini), ad est con strada privata condominiale di accesso ai garage, ad ovest con proprietà omissis e con vano scala. L'appartamento ha orientamento prevalente sud-est nord-ovest ed è esposto con affacci a nord-est e nord-ovest con balcone posto a giro; inoltre esso gode di buona panoramicità e non è soggetto ad inquinamento atmosferico e acustico elevati.

Il garage oggetto di stima sub 15 si trova al piano terra e confina con strada privata di accesso, con proprietà omissis e altri garage.



Descrizione dei beni 1 e 2 (destinazione, dimensioni e caratteristiche degli ambienti) - Bene 1 - sub 26 – abitazione secondo piano

All'abitazione si accede da via Sant'Antonio n. 113/A, mediante androne di ingresso e scala condominiale. Essa è composta da ingresso-soggiorno avente superficie utile s.u. 31,00mq, da cui si accede al disimpegno di s.u. 9,50mq servente: la cucina-pranzo di s.u. 13,50mq, il wc 1 di s.u. 5,60mq, il wc 2 di s.u. 5,30mq (entrambi i wc si affacciano su pozzo di ventilazione), la camera 1 di s.u. 16,70mq, la camera 2 di s.u. 18,70mq e il ripostiglio di s.u. 2,70mq.

La superficie utile complessiva è pari a 103,00mq e l'altezza netta degli ambienti è pari a 2,75m. La superficie non residenziale snr è costituita dal balcone a giro lungo soggiorno, cucina e camere di superficie complessiva 34,00mq. La superficie lorda commerciale rilevata è pari a 118,50mq (escluso aree scoperte snr).

Internamente gli ambienti dell'intero appartamento sono rivestiti con intonaco tradizionale e ben rifiniti con idropittura. Le porte interne sono in legno. Gli infissi esterni sono in alluminio con persiana avvolgibile. La pavimentazione degli ambienti è in grès ceramico. I wc e la zona cucina sono rivestiti in ceramica. L'appartamento non è isolato e coibentato.

Sono presenti e funzionanti l'impianto elettrico (con illuminazione a soffitto e a parete) e l'impianto idrico. L'impianto di riscaldamento autonomo è dismesso e sono presenti climatizzatori nel soggiorno, nel disimpegno e nella camera 2. Tutti gli ambienti si trovano in ottimo/buono stato conservativo (**foto da 6 a 16**). Si allega (**ALLEGATO VI**) il rilievo metrico e fotografico.

Bene 2 - sub 15 – garage piano terra

Al garage si accede da via Sant'Antonio n. 113/A tramite cancello automatico carrabile e corsia interna. Esso ha s.u. 32,50mq e altezza netta 2,50m (anziché 3,00m risultante nell'accatastamento). La superficie lorda commerciale rilevata è pari a 33,50mq.

Internamente esso è rivestito con pavimento e rifinito ad intonaco complessivamente in discreto stato conservativo. E' altresì presente un soppalco in legno poggiante su struttura tubolare (**foto 17-18**).



I beni 1 e 2 non sono divisibili, sono abitati dal Sig. omissis. Sui beni 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. L'importo annuo delle spese fisse condominiali è 400,00€. Non vi sono spese condominiali non pagate.

Stima del valore di mercato dei beni 1 e 2

Metodo sintetico con criterio di stima comparativo con adeguamento per punti di merito - Mercato immobiliare della zona mediante quotazioni OMI

Da informazioni fornite dalle agenzie immobiliari del comune di Francofonte – Agenti Fiap, il mercato delle compravendite non è molto attivo poiché risente della crisi nel settore immobiliare e attualmente nella zona di via Sant'Antonio, per le tipologie di abitazioni A/3, il valore delle compravendite di appartamenti (con criterio di stima per confronto diretto) con ottimo/buono stato conservativo, varia da 530,00€/mq a 730,00€/mq di superficie lorda commerciale; per i garage si ha un valore di superficie lorda che varia da 400,00€/mq a 550,00€/mq.

Secondo le quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), per la zona periferica contrada Sant'Antonio – codice zona D1, microzona catastale n. 1, abitazioni di tipo economico A3, con stato di conservazione normale si ha un valore di superficie lorda che varia da 430,00€/mq a 600,00€/mq; per i garage si ha un valore di superficie lorda che varia da 350,00€/mq a 490,00€/mq.

Valutazione del valore medio di riferimento

Preso atto dello stato di conservazione e delle finiture dell'appartamento si attribuisce il valore medio di riferimento di 572,50€/mq di superficie lorda, conteggiando al 30% la superficie non residenziale dei balconi.

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 suburbana e caratteri ambientali	1,05
2	Età immobile: 30 anni	1,05
3	Tipologia: fabbricato condominiale non ascensorato	0,90
4	Panoramicità-orientamento-esposizione-luminosità	1,05
5	Caratteri tecnologici	1,05
6	Stato di conservazione interno/esterno	1,10

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

$572,50€/mq * 1,05 * 1,05 * 0,90 * 1,05 * 1,05 * 1,10 = 689,00€/mq$ arrotondato a **690,00€**

Valore di mercato bene 1

La superficie rilevata lorda commerciale dell'appartamento è pari a 118,50mq.

$690,00€/mq * (118,50mq + 34,00mq * 0,30) = 88.803,00€$ arrotondato a **89.000,00€**.

Valore di locazione bene 1

Il valore locativo dell'immobile è 2,50€/mq con criterio di stima per confronto diretto con appartamenti affittati in zona (fornito dalle agenzie immobiliari) per un costo di **320,00€/mese**.

Valore di mercato bene 2

Per il garage, considerato lo stato di conservazione si assume il valore medio di riferimento di 447,50€/mq. La superficie rilevata lorda commerciale del garage è pari a 33,50mq.

$= 33,50€/mq * 447,50mq = 14.991,00€$ arrotondato a **15.000,00€**.

Valore di locazione bene 2

Il valore locativo considerato è 1,70€/mq con criterio di stima per confronto diretto con garage affittati in zona (valore fornito dalle agenzie immobiliari), corrispondente al valore medio delle quotazioni OMI variabile da 1,4 a 2 €/mq, per un costo di **57,00€/mese**, arrotondato a **60,00€/mese**.



Conclusione - Riepilogo valore beni

Bene 1 = 89.000,00€ (ottantanovemilaeuro/00)

Bene 2 = 15.000,00€ (quindicimilaeuro/00)

Totale= 104.000,00€ (centoquattromilaeuro/00)

Il valore di mercato complessivo di abitazione e garage è pari:

89.000,00+15.000,00=104.000,00€.

Si allegano (**ALLEGATO VII**) quotazioni OMI del mercato immobiliare, decreto di nomina e verbale di giuramento, comunicazioni data sopralluogo, attestazione di invio perizia.

Carlentini, 13 Maggio 2022

Il ctu dott. Arch. Alfio Cillepi

