



Tribunale di Siracusa – esecuzioni immobiliari



Omissis contro Omissis

Proc. esecutiva immobiliare n. 192/2021 - Consulenza tecnica d'ufficio



Giudice Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio

Ctu Arch. Alfio Cillepi



- Bene oggetto di pignoramento – premessa
- Verbale di sopralluogo
- Dati catastali informatizzati al 20/05/2023
- Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (nei 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento) dal 13/11/1990 al 27/06/2023 e provenienza dell'immobile per certificato di denunciata successione
- Pratiche edilizie presenti presso l'ufficio tecnico, e verifica della regolarità edilizia e urbanistica dall'anno di costruzione dell'immobile allo stato attuale
- Difformità rispetto al progetto in sanatoria
- Regolarizzazione difformità ai fini della valutazione del valore di mercato
- Descrizione della zona in cui è situato l'immobile e caratteristiche
- Descrizione dell'unità immobiliare allo stato attuale (destinazione, dimensioni e stato di conservazione degli ambienti)
- Stima del valore di mercato degli immobili. Criterio di stima comparativo in base allo stato conservativo e qualità delle finiture - Mercato immobiliare della zona (valori al mq) e quotazioni OMI

ASTE
GIUDIZIARIE®
ALLEGATI

ALLEGATO I – Verbale di sopralluogo, estratto di mappa, visura storica e planimetria catastale

ALLEGATO II - Elenco iscrizioni, trascrizioni e nota di trascrizione per certificato di denunciata successione

ALLEGATO III - Sentenza n. 1628/80; progetto in sanatoria L. 47/85 con relativi allegati; certificato di destinazione urbanistica

ALLEGATO IV – Attestazione di prestazione energetica (A.P.E.) dell'abitazione ripristinata

ASTE
GIUDIZIARIE®
ALLEGATO V - Rilievo metrico dello stato attuale e modificato nel rispetto della sanatoria L. 47/85; rilievo fotografico attuale

ALLEGATO VI - Quotazioni Omi, decreto di nomina, giuramento, ricevute comunicazioni data sopralluogo, attestazione di invio della perizia



Bene 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 17/05/2023 dal Giudice Civile Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio, si è recato sui luoghi congiuntamente al Custode Avv. Giancarlo Giuliano il 16/10/2023 al fine di accertare e relazionare su quanto richiesto, ovvero stimare il valore di mercato di un immobile destinato a civile abitazione sito a Marzamemi frazione del comune di Noto in c.da Spinazza, di proprietà di Omissis.

Verbale di sopralluogo

Il giorno 16 del mese di Ottobre 2023, alle ore 15:00 a Marzamemi in c.da Spinazza, presso l'immobile oggetto di stima sono presenti il Custode Avv. Giancarlo Giuliano e il Ctu Arch. Alfio Cillepi, nominati dal Giudice Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio. Si procede ai rilievi e alle operazioni richieste dal mandato, prendendo appunti in fogli separati. Le operazioni di concludono alle ore 16:00. Mi riservo qualora necessario di effettuare altro accesso ai luoghi. L.c.s.

Dati catastali informatizzati al 20/05/2023

Unità immobiliare costituita da abitazione sita a Marzamemi frazione del comune di Noto in c.da Spinazza s.n. - piano T, intestata a Omissis, proprietaria per 1/1.

L'abitazione è censita al catasto fabbricati al foglio 420, particella 1261 sub 14, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 54mq (totale escluse aree scoperte 52mq), rendita euro 179,73, dati derivanti da variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie.



Le coordinate G.P.S. dell'immobile sono Latitudine 36,743858 N – Longitudine 15,115233 E.

Si allegano (**ALLEGATO I**) il verbale di sopralluogo, l'estratto di mappa, la visura storica e la planimetria catastale proveniente 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 27/06/2023

Il certificato ipotecario attesta le risultanze dei registri immobiliari al 11/03/2023.

Iscrizioni e trascrizioni a favore e contro l'attuale proprietario e provenienza dell'immobile

- Trascrizione del 10/09/2021 ai nn. 16197/13072, repertorio 1898/2021 del 17/06/2021 derivante da verbale di pignoramento immobili;
- Trascrizione del 14/02/2012 ai nn. 3168/2545, repertorio 420/2011 del 07/12/2011 derivante da domanda giudiziale per esecuzione in forma specifica.

A Omissis l'immobile è pervenuto per la quota di 1/1 mediante:

- Trascrizione del 11/01/2012 ai nn. 829/723, repertorio 504/9990 del 10/11/2011, derivante da certificato di denunciata successione.

Si allegano (**ALLEGATO II**) la documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni e la nota di trascrizione per certificato di denunciata successione, prelevati presso la conservatoria dei registri immobiliari.

Pratiche edilizie presenti presso l'ufficio tecnico e verifica della regolarità edilizia e urbanistica dall'anno di costruzione allo stato attuale

Dalla richiesta (URP 250/2023 prot. 34964 del 28/06/2023 - Prot. Gen. n. 39310/2023 del 19/07/2023) presso gli uffici archivio, abitabilità, sanatoria e impianti dell'ufficio tecnico - sezione urbanistica di Noto di pratiche edilizie relative all'unità immobiliare, è presente:

- Sentenza n. 1628/80 in seguito a denuncia del comune di Noto per violazione di leggi urbanistiche con assoluzione del precedente proprietario Omissis;

- Domanda di sanatoria L. 47/85 non ultimata a nome di Omissis, di un complesso di immobili in cui è presente il sub 14 oggetto di stima, corredata da MOD. 47/85-B del 26/06/1986 con allegati relazione tecnica, elaborati grafici, documentazione catastale e dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà.

La sanatoria, come dichiarato nel punto 11 della suddetta dichiarazione e nella relazione tecnica, consiste nel cambio di destinazione dell'immobile precedentemente utilizzato in parte a deposito, ripostiglio, bagni e docce, modificato ad uso residenziale con lavori iniziati ed ultimati nel gennaio 1983.

In particolare il MOD. 47/85-B e l'elaborato grafico fanno riferimento a 28,00mq di superficie utile abitabile e 14,00mq per servizi ed accessori.

La planimetria catastale presentata nel 1986 corrisponde al progetto in sanatoria ad eccezione di modeste variazioni delle dimensioni interne degli ambienti.

Difformità rispetto al progetto in sanatoria

Nel progetto in sanatoria L. 47/85 l'appartamento è costituito da cucina, due camere, due wc, ripostiglio e cortile di pertinenza.

Il rilievo dello stato attuale del ctu presenta la suddivisione in due distinte unità abitative UI1 e UI2 con le seguenti difformità:

UI1

- L'ambiente ripostiglio è stato ampliato e trasformato in cucina 1; da quest'ultima si accede direttamente al wc 1 e alla camera 1. Inoltre è stata realizzata un'ulteriore camera 2;

UI2

- In corrispondenza dell'ingresso si accede al wc 2; il cortile preesistente è stato chiuso e destinato a cucina 2 dalla quale si accede ad un cortile con ripostiglio. Dalla cucina 2 si accede inoltre a due ambienti preesistenti destinati a camere, di cui la camera 3 ha diversa sagoma.

Inoltre alcune dimensioni interne degli ambienti non corrispondono a quelle del progetto in sanatoria, con variazioni circa dai 10cm ai 40cm non rilevanti in quanto sanabili. E' presente anche una veranda coperta con tettoia comune ad entrambi gli appartamenti.

Regolarizzazione difformità ai fini della valutazione del valore di mercato

Per la regolarizzazione delle difformità, il ctu verifica presso l'ufficio tecnico - sezione abusivismi edilizi, che è possibile ripristinare lo stato dei luoghi nel rispetto del progetto in sanatoria (con un'unica unità abitativa), in particolare demolendo l'ampliamento del ripostiglio a cucina 1, demolendo la camera 2; demolendo il ripostiglio 1 e ripristinando il cortile, la sagoma della camera 3, alcune aperture nei prospetti e alcuni collegamenti interni tra gli ambienti. E' necessaria pratica di Scia in sanatoria - DPR n. 380/2001 per demolizione, per diversa distribuzione interna, apertura e/o chiusura vani porta interni e infissi esterni, e ripristino del progetto L. 47/85.

Inoltre occorre completare la sanatoria L. 47/85 richiedendo il nulla osta alla Soprintendenza BB.CC.AA. di Siracusa mediante progetto e relazione paesaggistica, redigendo il certificato di idoneità statica e assolvendo al pagamento delle oblazioni. Si conclude che la valutazione dell'immobile è calcolata considerando il valore di mercato del progetto in sanatoria sottratti i costi di demolizione, ripristino, spese amministrative e tecniche.

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

Da come riportato nel certificato di destinazione urbanistica (protocollo n. 34726 del 27/06/2023), l'immobile oggetto di stima ricade in zona gravata da vincolo di inedificabilità assoluta (metri 150 dalla battigia - L.R. 78/76), secondo l'art. 48 delle N.T.A. del P.R.G. del comune di Noto. Si allega (**ALLEGATO III**) sentenza n. 1628/80; progetto in sanatoria L. 47/85 con relativi allegati; certificato di destinazione urbanistica.

Sono prevalentemente presenti tipologie di edifici unifamiliari e/o plurifamiliari a due o più elevazioni fuori terra, alcuni con garage al piano terra. La zona di contrada Spinazza è collegata al resto della frazione di Marzamemi mediante trasporto urbano; nelle vicinanze si trovano attività commerciali e servizi pubblici di vario genere. La strada pubblica da cui si accede alla proprietà da direttamente sulla spiaggia.



L'immobile di forma irregolare è posto incassato, rientrato rispetto alla strada. Esso confina su tutti i lati con abitazioni di altre ditte (**foto 1, 2**).

Il fabbricato è costituito da un solo piano fuori terra. Esso presenta struttura in muratura continua in conci di pietra calcarea locale, aventi spessore 0,25m con copertura a falde in legno.

Le facciate si presentano rifinite con intonaco e in buono stato conservativo (**foto 3, 4-5-6**).

Il fabbricato ha orientamento prevalente ad est-ovest ed è esposto con affacci a nord su veranda di ingresso e a sud su cortile; esso non gode di panoramicità e non è soggetto ad inquinamento atmosferico e acustico. Si allega (**ALLEGATO IV**) attestazione di prestazione energetica (A.P.E. L. n° 90/2013) dell'abitazione ripristinata prodotta dal ctu.

Descrizione dell'unità immobiliare allo stato attuale (destinazione, dimensioni e stato di conservazione degli ambienti)

L'immobile suddiviso in due unità abitative è composto:

UI1 da cucina 1 di superficie utile s.u. 10,30mq, wc 1 di s.u. 4,00mq, camera 1 di s.u. 11,70mq, camera 2 di s.u. 8,50mq;

UI2 da ingresso-cucina 2 di s.u. 15,15mq, wc 2 di s.u. 5,75mq, camera 3 di s.u. 14,70mq, camera 4 di s.u. 7,00mq, ripostiglio di s.u. 3,80mq.

La s.u. complessiva è pari a 80,90mq; l'altezza netta alla gronda è pari a 2,60m e al colmo 3,20m. La superficie non residenziale snr attuale è costituita da cortile retrostante 18,25mq e veranda 29,00mq.

Internamente gli ambienti hanno partizioni in muratura di 0,25m e 0,15m, sono rivestiti con intonaco e rifiniti con tinteggiatura. Le porte interne sono in legno e gli infissi esterni in acciaio e alluminio con veneziane. La pavimentazione è in ceramica, il wc e la zona cucina sono rivestiti in ceramica. La copertura è costituita da orditura di travi in legno, tavolato con manto di finitura. L'appartamento non è isolato e coibentato. Sono presenti l'impianto idrico ed elettrico con illuminazione a soffitto. L'appartamento non è dotato di riscaldamento, ne climatizzazione.

Gli ambienti complessivamente si trovano in buono stato conservativo (**foto da 7 a 19**). Si allega (**ALLEGATO V**) il rilievo metrico dello stato attuale e modificato nel rispetto della sanatoria L. 47/85; si allega il rilievo fotografico attuale.

L'abitazione da ripristinare non è divisibile. L'immobile attualmente non è abitato. Non vi sono atti di asservimento urbanistici e/o cessione di cubatura, né servitù attive e passive gravanti; non vi è usufrutto, non gravano altre ipoteche e non sono presenti altre cause in corso.

Stima del valore di mercato degli immobili. Criterio di stima comparativo in base allo stato conservativo e qualità delle finiture - Mercato immobiliare della zona (valori al mq) e quotazioni OMI

Da informazioni fornite dalle agenzie immobiliari il mercato delle compravendite non è molto attivo poiché risente della crisi nel settore immobiliare; attualmente per la frazione di Marzamemi il valore delle compravendite per abitazioni di tipo economico (con criterio di stima per confronto diretto), ha valore variabile di superficie commerciale lorda da 500,00€/mq a 750,00€/mq.

Secondo le quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – Anno 2023 semestre 1, per la zona suburbana di contrada Spinazza – codice zona E9, microzona catastale n. 11, abitazioni di tipo economico A3, con stato di conservazione normale si ha un valore di superficie lorda che varia da 520,00€/mq a 760,00€/mq.

Valutazione del valore medio di riferimento

Considerati i valori forniti dalle agenzie e per quanto su descritto in relazione alle verifiche ed ai rilievi effettuati, preso atto dello stato di conservazione e della qualità delle finiture dell'abitazione, si attribuisce il valore medio di riferimento di 635,00€/mq di superficie lorda, conteggiando al 30% la superficie non residenziale del solo cortile interno ripristinato. Il ctu non ritiene necessario applicare l'adeguamento del valore medio dell'appartamento con i punti di merito.

Valutazione dei costi per la sanatoria

Come su descritto, si considera il valore di mercato del progetto in sanatoria sottratti i seguenti costi:

- ASTE GIUDIZIARIE®
- lavori di demolizione e ripristino conteggiati a corpo **15.000,00€**;
 - spese amministrative sanzione per Scia in sanatoria DPR n. 380/2001 per demolizione e ripristino, diversa distribuzione interna, apertura/chiusura vani porta e modifiche prospetti senza variare sagoma, conteggiate **1000,00€**;
 - oblazioni e interessi legali sanatoria L. 47/85 **1.000,00€**;
 - spese tecniche di: 1) Scia in sanatoria con progetto e direzione lavori di demolizione e ripristino; 2) completamento sanatoria con pratica Soprintendenza corredata da progetto e relazione paesaggistica, certificato di idoneità statica, abitabilità e accatastamento **7.000,00€**.

ASTE GIUDIZIARIE®

Valore di mercato dell'abitazione sanata

La superficie lorda commerciale dell'abitazione sanata secondo L. 47/85, come verificata dal ctu è pari a 58,00mq, e la superficie non residenziale del cortile interno è pari a 18,00mq.

ASTE GIUDIZIARIE®

Piano terra

= $635,00\text{€}/\text{mq} \times (58,00\text{mq} + 0,30 \times 18,00\text{mq}) = 40.259,00\text{€}$ arrotondato a **40.500,00€**

A tale valore vanno sottratti i relativi costi:

= $15.000,00\text{€} + 2000,00\text{€} + 7000,00\text{€} = 24.000,00\text{€}$

= $40.500,00\text{€} - 24.000,00\text{€} = 16.500,00\text{€}$

Il valore locativo dell'abitazione è 2,40€/mq (di superficie commerciale lorda) con criterio di stima per confronto diretto con appartamenti affittati in zona (valore fornito dalle agenzie immobiliari), per un costo di 140,00€/mese.

ASTE GIUDIZIARIE®

Il valore complessivo dello stato ripristinato è pari a 16.500,00€.

Si allegano: (ALLEGATO VI) quotazioni Omi, decreto di nomina, giuramento, ricevute comunicazioni data sopralluogo, attestazione di invio della perizia.

Carlentini, 24 Novembre 2023

ASTE GIUDIZIARIE®
Il ctu Arch. Alfio Cillepi