

**TRIBUNALE DI MARSALA**  
**CIVILE**

**Esecuzione Immobiliare**

**\*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\***

Contro

**\*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\***

N. Gen. Rep **15/2024**

**Giudice Dott.ssa \*\*\*OMISSIS\*\*\***

**RAPPORTO DI STIMA**

*Tecnico incaricato: \*\*\*OMISSIS\*\*\**

## **A. PREMESSA**

Il sottoscritto \*\*\*OMISSIS\*\*\*, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Trapani al n°\*\*\*OMISSIS\*\*\*, con studio in Marsala nella via \*\*\*OMISSIS\*\*\* n.10, è stato nominato con Provvedimento del 20/03/2024 Consulente Tecnico d'Ufficio per il procedimento riportato in epigrafe, al fine di:

- descrivere e stimare i beni immobili oggetto di pignoramento immobiliare;
- stimare il canone di locazione ritenuto congruo per ogni immobile staggito;
- predisporre l'attestato di prestazione energetica ove richiesto;

Dopo aver sottoscritto il verbale di accettazione dell'incarico, il CTU ha estratto copia dal fascicolo telematico sia dell'atto di Pignoramento Immobiliare relativo al procedimento iscritto al n.15/2024 del Ruolo Generale delle Esecuzioni, con il quale il creditore procedente ha sottoposto ad esecuzione forzata gli immobili di proprietà del debitore esecutato, che della documentazione prodotta dall'avvocato \*\*\*OMISSIS\*\*\*, fra cui:

A) Nota di trascrizione del pignoramento

B) Istanza di vendita

C) Certificazione notarile redatta dal Notaio \*\*\*OMISSIS\*\*\* in data 16/02/2024.

## **B. VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART.567, COMMA 2, C.P.C.**

Così come disposto dal G.E. nella Sezione "A", punto 1, del "Contenuto dell'incarico dell'Esperto", è stata effettuata l'analitica ricognizione dei titoli di proprietà in favore dell'esecutato, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento e la corretta identificazione dei beni sia nell'atto di pignoramento che nei titoli di acquisto.

## **C. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

Dopo avere attentamente esaminato la documentazione prodotta dal creditore procedente, lo scrivente richiedeva presso lo sportello telematico dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Trapani, Servizi Catastali - tutta la documentazione relativa

agli immobili oggetto di valutazione al fine di accertarne la situazione catastale **(All. A)**.

In data 20/04/2024, alle ore 9:30, il sottoscritto C.T.U. si recava unitamente al Custode Giudiziario presso gli immobili pignorati siti a Mazara del Vallo nella via Furia Tranquillina n.3, dopo averne dato comunicazione al debitore esecutato con lettera raccomandata del 08/04/2024 e al creditore procedente in pari data con posta elettronica certificata **(All. B)**.

In occasione del sopralluogo, lo scrivente ha preso visione degli immobili da descrivere e stimare, operandone i necessari rilievi metrici e fotografici e prendendo, altresì, appunti su fogli separati. Terminate le operazioni di sopralluogo è stato redatto il verbale di accesso n.1 **(All. C)**.

Per lo svolgimento dell'incarico ricevuto, il sottoscritto si è recato presso l'Archivio Notarile di Trapani per richiedere copia dei titoli di proprietà inerenti gli immobili pignorati, nonché presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mazara del Vallo per accertarne la regolarità urbanistica, giusta richiesta di accesso agli atti trasmessa con posta elettronica certificata del 15/04/2024 **(All. D)**.

In occasione dell'accesso al Comune di Mazara del Vallo è stata riprodotta copia della documentazione ritenuta utile per la stesura della perizia tra cui Concessione Edilizia n.812/1993, Concessione di variante n.985/1997, Autorizzazione Edilizia n.1320/1999 e Certificato di Abitabilità – Agibilità n.133/1999. E' stata, altresì riprodotta copia della documentazione allegata alla CILAS Superbonus (Protocollo n. 0092845 del 01/09/2022) presentata dall'Amministratore di Condominio per i lavori di manutenzione straordinaria del fabbricato condominiale del quale fanno parte gli immobili pignorati.

#### **D. ELENCO BENI IMMOBILI PIGNORATI:**

Nella presente procedura esecutiva è stato sottoposto a pignoramento il diritto di piena proprietà in capo al sig. \*\*\*OMISSIS\*\*\* sugli immobili così identificati:

- *Catasto Fabbricati del Comune di Mazara del Vallo (TP), foglio 196, part. 3790, sub 13, cat. A/2, 6,5 vani;*
- *Catasto Fabbricati del Comune di Mazara del Vallo (TP), foglio 196, part. 3790, sub*

41, cat. C/6, 24 mq;

#### **E. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI:**

Si è provveduto alla formazione di un unico lotto e precisamente:

LOTTO UNICO

**Piena proprietà di un appartamento posto al quinto piano (scala A, interno 7) di un fabbricato condominiale (denominato "Edificio 1") sito a Mazara del Vallo nella via Furia Tranquillina n.3 e di una autorimessa ubicata al piano cantinato dello stesso edificio. Nel N.C.E.U del Comune di Mazara del Vallo al foglio di mappa 196 con la particella 3790 rispettivamente con i subalterni 13 e 41.**

**Costituisce pertinenza esclusiva dell'appartamento in oggetto, un posto auto sito al piano terra dell'area cortiliva del complesso edilizio<sup>1</sup> contrassegnato con il n.18**

---

<sup>1</sup> L'edificio condominiale che ospita gli immobili pignorati, fa parte di un complesso edilizio costituito da due edifici, denominati "edificio 1" ed "edificio 2", composti ciascuno da sei piani fuori terra oltre un piano cantinato.

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Piena proprietà di un appartamento posto al quinto piano (scala A, interno 7) di un fabbricato condominiale (denominato “Edificio 1”) sito a Mazara del Vallo nella via Furia Tranquillina n.3 e di una autorimessa ubicata al piano cantinato dello stesso edificio. Nel N.C.E.U del Comune di Mazara del Vallo al foglio di mappa 196 con la particella 3790 rispettivamente con i subalterni 13 e 41.**

**Costituisce pertinenza esclusiva dell’appartamento in oggetto un posto auto sito al piano terra dell’area cortiliva del complesso edilizio contrassegnato con il n.18**

**N.B. Gli immobili oggetto del presente lotto saranno venduti e trasferiti con tutti i diritti, azioni, ragioni usi, comunioni, accessioni, pertinenze, dipendenze e servitù attive e passive che vi competono ma di quest’ultime solo se legalmente costituite, nascenti dal progetto approvato o per destinazione del padre di famiglia, con la quota proporzionale di comproprietà, in conformità all’art.1118 C.C., di tutte le parti comuni del complesso edilizio, e dell’edificio 1 di cui fanno parte ai sensi dell’art. 1117 stesso C.C., e di quant’altro ritenuto comune tra i condomini di uno stesso edificio per legge, per uso o per fatto inerente all’immobile trasferito, ed in particolare con la comproprietà:**

- a) della corte dell’intero complesso edilizio contraddistinta in catasto nel foglio 196 con la particella 3790 sub 1, fatta eccezione però della parte destinata a posti auto che è stata assegnata divisamente tra i proprietari delle unità immobiliari come pertinenza delle stesse;
- b) dei beni comuni non censibili dell’edificio 1 (androne, vano scala, locale ascensore e terrazzo);
- c) del locale autoclave sito nel piano cantinato dello stesso edificio;
- d) dello scivolo di accesso e delle corsie di manovra de piano cantinato;

e) dei muri maestri, dell'impianto idrico, citofonico, elettrico, fognante e di quant'altro ritenuto per legge di uso e godimento comune di un edificio in condominio.

All'appartamento in oggetto non compete alcun diritto di proprietà o comproprietà al piano cantinato dell'edificio e ai garages in esso allocati, fatta eccezione della suddetta porzione di piano cantinato destinata a dare alloggio all'autoclave, così come riportato nell'atto in Notaio \*\*\*OMISSIS\*\*\* del \*\*\*OMISSIS\*\*\*, Repertorio n. \*\*\*OMISSIS\*\*\*, allegato alla presente.

## **2. DATI CATASTALI**

Gli immobili di cui al presente lotto risultano identificati nel N.C.E.U. al:

- **foglio 196** del Comune di Mazara del Vallo (TP) - **particella 3790 sub 13** –  
Categoria: A/2; Classe: 6; Consistenza: 6,5 vani; Superficie Catastale: Totale 157 mq;  
Totale escluse aree scoperte 149 mq; Rendita: € 503,55 - (Edificio 1, Scala A, Interno 7, Piano 5).
- **foglio 196** del Comune di Mazara del Vallo (TP) - **particella 3790 sub 41** –  
Categoria: C/6; Classe: 5; Consistenza: 24 mq; Superficie Catastale Totale: mq 24;  
Rendita: €54,54 - (Edificio 1, Piano S1).

*Le suddette particelle risultano intestate per la piena proprietà al sig. \*\*\*OMISSIS\*\*\*, nato a Mazara del Vallo (TP) il \*\*\*OMISSIS\*\*\* (codice fiscale: \*\*\*OMISSIS\*\*\*)*

## **3. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Ubicazione: Zona semicentrale; zone limitrofe: aree residenziali; condizioni traffico: locale

## **4. STATO DI POSSESSO:**

L'immobile adibito a civile abitazione è occupato dalla sig.ra \*\*\*OMISSIS\*\*\*, nata a Mazara del Vallo il \*\*\*OMISSIS\*\*\*, giusta verbale di separazione giudiziale tra coniugi trascritto in data \*\*\*OMISSIS\*\*\* al n.11790 del Reg. part.

## **5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI (da data antecedente il ventennio):**

L'intera proprietà degli immobili oggetto di stima è pervenuta al sig. \*\*\*OMISSIS\*\*\*, nato a Mazara del Vallo il \*\*\*OMISSIS\*\*\*, in regime di separazione dei beni, per acquisto fattone dal sig. \*\*\*OMISSIS\*\*\*, nato a Mazara del Vallo il \*\*\*OMISSIS\*\*\*, in regime di

separazione dei beni, con l'atto di compravendita in Notaio \*\*\*OMISSIS\*\*\* del \*\*\*OMISSIS\*\*\* (Repertorio n. \*\*\*OMISSIS\*\*\*), trascritto a Trapani in data \*\*\*OMISSIS\*\*\* al n. \*\*\*OMISSIS\*\*\* del Reg. Part. **(All. E)**.

A \*\*\*OMISSIS\*\*\*, in regime di separazione dei beni, l'intera proprietà delle suddette unità immobiliari era pervenuta dalla Società \*\*\*OMISSIS\*\*\* con sede in Mazara del Vallo, codice fiscale \*\*\*OMISSIS\*\*\*, con l'atto di compravendita in Notaio \*\*\*OMISSIS\*\*\* del \*\*\*OMISSIS\*\*\* (Repertorio n. \*\*\*OMISSIS\*\*\*), trascritto a Trapani in data \*\*\*OMISSIS\*\*\* al n. \*\*\*OMISSIS\*\*\* del Reg. Part. **(All. F)**.

## **6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

### **6.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

6.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* **Nessuna**

6.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* **Si**

6.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* **Nessuno**

6.1.4. *Altre limitazioni d'uso:* **Nessuna**

### **6.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

6.2.1. *Iscrizioni:*

- Ipoteca Volontaria, iscritta in data \*\*\*OMISSIS\*\*\* al n. \*\*\*OMISSIS\*\*\* del Reg. Part., di €200.000,00 nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario in Notaio \*\*\*OMISSIS\*\*\* del \*\*\*OMISSIS\*\*\*, Numero di Repertorio\*\*\*OMISSIS\*\*\*, a favore di \*\*\*OMISSIS\*\*\* con sede in Roma (codice fiscale: \*\*\*OMISSIS\*\*\*) e contro \*\*\*OMISSIS\*\*\*, nato a Mazara del Vallo il \*\*\*OMISSIS\*\*\* in regime di separazione dei beni. Ipoteca gravante sulla piena proprietà degli immobili oggetto di valutazione.

Mutuo fondiario di €100.000,00 da rimborsare in 25 anni.

Annotazioni:

- Registro Generale n. \*\*\*OMISSIS\*\*\* Registro Particolare n. \*\*\*OMISSIS\*\*\* del \*\*\*OMISSIS\*\*\*, in virtù di atto in Notaio \*\*\*OMISSIS\*\*\* del \*\*\*OMISSIS\*\*\*, repertorio n. \*\*\*OMISSIS\*\*\*. Atto di modifica.

- Registro Generale n. \*\*\*OMISSIS\*\*\* Registro Particolare n. \*\*\*OMISSIS\*\*\* del \*\*\*OMISSIS\*\*\*, in virtù di atto in Notaio \*\*\*OMISSIS\*\*\* di Trapani del \*\*\*OMISSIS\*\*\*, repertorio n. \*\*\*OMISSIS\*\*\*. Surrogazione ai sensi dell'art. 120 – quater, comma 3, del D.Lgs n.385/1993. L'annotazione esplica i suoi effetti a favore di \*\*\*OMISSIS\*\*\* con sede in Torino, (codice fiscale: \*\*\*OMISSIS\*\*\*) domicilio ipotecario eletto in Torino, \*\*\*OMISSIS\*\*\*.
- Ipoteca Giudiziale, iscritta in data \*\*\*OMISSIS\*\*\* al n. \*\*\*OMISSIS\*\*\* del Reg. Part., di €4.000,00 a favore di \*\*\*OMISSIS\*\*\*, nata a Mazara del Vallo il \*\*\*OMISSIS\*\*\*, e contro \*\*\*OMISSIS\*\*\*, nato a Mazara del Vallo il \*\*\*OMISSIS\*\*\*, in virtù di sentenza di condanna del Tribunale di Marsala del \*\*\*OMISSIS\*\*\* (Repertorio n. \*\*\*OMISSIS\*\*\*). A garanzia della somma di €1.500,00. Ipoteca gravante sulla piena proprietà degli immobili oggetto di valutazione.

#### *6.2.2. Pignoramenti:*

Pignoramento immobiliare, trascritto in data \*\*\*OMISSIS\*\*\* al n. \*\*\*OMISSIS\*\*\* del Reg. Part., a favore di \*\*\*OMISSIS\*\*\* con sede in Conegliano (codice fiscale: \*\*\*OMISSIS\*\*\*) e contro \*\*\*OMISSIS\*\*\*, nato a Mazara del Vallo il \*\*\*OMISSIS\*\*\*. Pignoramento gravante sulla piena proprietà degli immobili oggetto di valutazione.

#### *6.2.3. Altre trascrizioni:*

Verbale di separazione giudiziale tra coniugi, trascritto in data \*\*\*OMISSIS\*\*\* al n. \*\*\*OMISSIS\*\*\* del Reg. Part., a favore di \*\*\*OMISSIS\*\*\*, nata a Mazara del Vallo il \*\*\*OMISSIS\*\*\*, e contro \*\*\*OMISSIS\*\*\*, nato a Mazara del Vallo il \*\*\*OMISSIS\*\*\*, in virtù di atto giudiziario dell'Unep del Tribunale di Marsala del \*\*\*OMISSIS\*\*\* (Repertorio n. \*\*\*OMISSIS\*\*\*). Immobili interessati: Intero diritto reale di godimento dell'unità immobiliare oggetto di stima censita nel N.C.E.U. di Mazara del Vallo al foglio 196 con la particella 3790 sub 13.

## **7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Sulla scorta di informazioni ricevute dal Dott. \*\*\*OMISSIS\*\*\*, nella qualità di Amministratore pro tempore del “Condominio Res. Tranquillina”, si è accertato che, in

relazione agli immobili di cui al presente lotto, il debito dell'esecutato nei confronti del Condominio, alla data del 30/04/2024, su base preventiva è complessivamente pari a **€7.205,71** (importo che comprende il residuo anno 2022, anno 2023, 1° quadrimestre 2024 e le rate per opere extrabonus 2023) come si evince dal prospetto allegato **(Al. G)**.

#### **8. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Gli immobili oggetto di stima sono posti al quinto piano e al piano cantinato di un fabbricato condominiale denominato "Edificio 1" facente parte di un complesso edilizio costituito da due edifici - composti ciascuno da sei piani fuori terra oltre il piano cantinato - realizzato giusta concessione edilizia n.812 rilasciata dal Comune di Mazara del Vallo in data 11/03/1993, e successivamente prorogata con concessione di proroga del Sindaco di Mazara del Vallo del 16/05/1996, alla successiva concessione di variante n.985 del 11/02/1997 ed alla autorizzazione in variante n.1320 del 22/04/1999.

Il suddetto complesso edilizio è stato dichiarato abitabile ed agibile con Certificato n.133 del 17/06/1999 rilasciato dal Comune di Mazara del Vallo.

Il fabbricato condominiale è stato oggetto di recenti lavori di manutenzione straordinaria per efficientamento energetico dell'involucro edilizio mediante realizzazione di isolamento a cappotto delle pareti perimetrali e della copertura, oltre che di un impianto fotovoltaico per le esigenze energetiche condominiali giusta C.I.L.A.S. (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata Superbonus) depositata al SUAP del Comune di Mazara del Vallo - Pratica n° SRDNCL62H21F061J-15042022-1215 – Protocollo n. 0092845 del 01/09/2022. **(Al. H)**.

#### **9. GIUDIZI DI CONFORMITA':**

Sulla scorta del rilievo metrico eseguito in occasione dell'accesso presso gli immobili pignorati e delle pratiche edilizie esaminate direttamente dal sottoscritto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mazara del Vallo, si riscontra la seguente difformità:

- chiusura con struttura precaria - realizzata con vetrata in alluminio e copertura con pannelli coibentati del tipo prefabbricato - del balcone antistante la cucina e la

camera da letto al fine di poterlo *impropriamente* adibire in parte a cucina<sup>2</sup>, in parte a lavanderia e in parte a cabina armadi.

Per quanto riguarda la chiusura con struttura precaria del succitato balcone, poiché non prospettante su strada pubblica, sarà possibile ottenerne la sanatoria in base all'art. 20 della Legge Regionale n.4 del 2003, previa autorizzazione del Condominio. A tal fine si stima un costo di circa **€ 2.500,00** comprensivo di sanzione amministrativa (€1.125,00 = mq 22,50 x € 50,00/mq) e di competenze tecniche per la presentazione della relativa pratica C.I.L.A. presso il Comune di Mazara del Vallo.

Prima di procedere alla presentazione della succitata pratica occorre, però, ripristinare la funzionalità del vano originariamente destinato a cucina. Per l'esecuzione dei suddetti lavori si stima un costo di circa **€2.500,00**.

## **9.2. Conformità catastale:**

Per la regolarizzazione catastale dell'immobile, a seguito della chiusura con struttura precaria del balcone, sarà necessario presentare un DOCFA per ampliamento. Si stima a tal fine un costo di circa **€ 1.000,00** per spese e competenze tecniche.

Le superiori spese di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale ammontano complessivamente a **€ 6.000,00**

## **10. DESCRIZIONE IMMOBILE:**

### **10.1. Caratteristiche costruttive**

Gli immobili oggetto di valutazione fanno parte di un fabbricato condominiale, composto da sei piani fuori terra oltre ad un piano cantinato, realizzato con struttura intelaiata in calcestruzzo di cemento armato e orizzontamenti costituiti da solai del tipo misto in latero - cemento.

### **10.2. Aspetti funzionali e consistenza:**

10.2.1. Appartamento: Dal punto di vista funzionale l'immobile - posto al quinto piano (**Al. I e J**) dell'edificio denominato "Edificio 1", al quale si accede a mezzo di androne

---

<sup>2</sup> Il vano originariamente destinato a cucina è, infatti, attualmente utilizzato come stanza da pranzo.

condominiale con vano scala e ascensore - è composto da: soggiorno, pranzo, disimpegno, due camere da letto, studio, ripostiglio e da due wc (di cui uno con antibagno) oltre a due balconi della superficie complessiva di circa mq 31,80 di cui uno chiuso con struttura precaria ed impropriamente adibito a cucina, lavanderia e cabina armadi (mq 22,50).

La superficie coperta dell'appartamento è pari a circa mq 123,00, mentre la sua superficie utile è di circa mq 106,90. L'altezza interna utile è di 2,70 ml.

Costituisce pertinenza esclusiva dell'appartamento un posto auto scoperto<sup>3</sup>, sito al piano terra dell'area cortiliva del complesso edilizio contrassegnato con il n.18, della superficie di mq 11,00 circa.

Ai fini della valutazione dell'immobile occorre calcolare la sua superficie commerciale (**Sc**) che è pari alla somma della superficie coperta dell'abitazione e della superficie delle pertinenze di uso esclusivo (balconi e posto auto scoperto), moltiplicate per i rispettivi coefficienti di riduzione e precisamente:

**Sc = mq 123,00 + mq 22,50 x 0,50 + mq 9,30 x 0,30 + mq 11,00 x 0,30 = mq 140,00**  
(valore arrotondato).

10.2.2 Autorimessa (box auto): Dal punto di vista funzionale, l'immobile (**All. I e J**) - posto al piano cantinato dell'edificio condominiale con accesso sia dalla corte di pertinenza dell'intero complesso edilizio per mezzo dello scivolo di ingresso al piano cantinato e passando dalle corsie di manovra, oppure a mezzo dell'ascensore condominiale - è composto da un unico vano adibito a garage della superficie (S.N.R.) pari a mq 24,00 circa.

La superficie coperta del garage, corrispondente alla sua superficie commerciale è pari a circa **mq 28,00**.

### **10.3. Finiture, infissi e impianti:**

10.3.1 Appartamento. Le opere di finitura sono del tipo civile e precisamente:

---

<sup>3</sup> Per l'esatta ubicazione del posto auto si rimanda alla planimetria (elaborato "A") allegata all'atto in notaio \*\*\*OMISSIS\*\*\* del \*\*\*OMISSIS\*\*\*, Rep. n. \*\*\*OMISSIS\*\*\* (**Allegato E** alla presente perizia).

- pavimenti realizzati in parquet ad eccezione dei pavimenti dei servizi igienici e della stanza da pranzo (cucina di progetto) realizzati con piastrelle di ceramica;
- pareti interne rifinite con intonaco del tipo civile ad eccezione delle pareti dei servizi igienici parzialmente rivestite con piastrelle in ceramica;
- infissi interni in legno tamburato;
- portoncino di ingresso del tipo blindato con rivestimento in legno;
- infissi esterni in legno e vetro protetti esternamente da serrande in materiale plastico;
- le pareti esterne sono in parte isolate termicamente con rivestimento a cappotto e rifinite con intonaco;
- impianto elettrico, idrico ed igienico sanitario sottotraccia;
- Impianto di riscaldamento con piastre radianti e caldaia murale alimentata a gas metano.

Lo stato di conservazione generale, per quanto visibile ed ispezionabile nel corso del sopralluogo, può ritenersi buono.

N.B. il fabbricato è dotato di un impianto fotovoltaico condominiale di recente installazione la cui energia prodotta, viene usata per tutte le esigenze energetiche relative alle zone comuni.

10.3.2 Autorimessa (box auto): L'immobile, al quale si accede a mezzo di saracinesca metallica basculante, presenta pavimentazione realizzata con mattoni di cemento e graniglia, soffitti e pareti interne rifinite con intonaco del tipo civile ed impianto elettrico sottotraccia. Lo stato di conservazione generale, per quanto visibile ed ispezionabile nel corso del sopralluogo, può ritenersi buono.

All'interno dell'autorimessa è presente un soppalco con struttura in metallo (al quale si accede da una piccola scala) realizzato, si presume, per sfruttare la parte superiore del locale come magazzino lasciando la parte inferiore a quota di calpestio per l'automobile.

## **11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **11.1. Criterio di Stima**

Per la determinazione del più probabile valore venale degli immobili si è eseguita la stima utilizzando il criterio sintetico attraverso parametri comparativi, adottando, tra i vari parametri unitari utilizzabili la superficie commerciale. Per superficie commerciale si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali e sino alla mezzera delle pareti confinanti con altre proprietà. Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate in base ai coefficienti stabiliti dalle norme UNI 10750.

Considerate quindi le caratteristiche posizionali sia estrinseche (ubicazione dell'immobile rispetto al centro abitato, presenza dei servizi, collegamenti, indice di fabbricazione) che intrinseche (panoramicità, orientamento, soleggiamento e quota dal piano stradale), oltre ovviamente alle caratteristiche generali quali distribuzione planimetrica, finiture, qualità dei materiali, stato di conservazione, visti gli attuali prezzi di mercato praticati nella zona interessata, sulla base dell'esperienza del sottoscritto, è stato definito il prezzo per ogni metro quadrato di superficie commerciale.

## 11.2. Fonti di informazione

Catasto di Trapani, Agenzie immobiliari di Mazara del Vallo ed osservatori del mercato.

## 11.3. Valutazioni delle superfici

Immobilabile	Superf.	Prezzo unitario	Valore intero	Valore diritto
Appartamento	Mq. 140,00	€. 950,00	€. 133.000,00	€. 133.000,00
Autorimessa	Mq. 28,00	€. 550,00	€. 15.400,00	€. 15.400,00
<b>SOMMANO</b>			<b>€. 148.400,00</b>	<b>€. 148.400,00</b>

## 11.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi: **€ 22.260,00**

Rimborso spese condominiali insolute: **€ 7.205,71**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 6.000,00**

## 11.5. Prezzo base dell'immobile:

Valore complessivo degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 112.934,29 che si arrotondano a **€ 112.900,00**

## **12. VALUTAZIONE CANONE DI LOCAZIONE**

### **12.1 APPARTAMENTO**

Per la determinazione del più probabile valore di locazione degli immobili di cui al presente lotto si è tenuto conto dei seguenti fattori:

- *Stato manutentivo*: vedasi relazione di stima (*stato: buono*)
- *Ricerche di mercato*: Per l'individuazione del più probabile valore di locazione, oltre ad una ricerca eseguita direttamente sugli attuali canoni di locazione esistenti sul territorio comunale, si è tenuto conto dei valori delle quotazioni immobiliari e della banca dati pubblicate dall'O.M.I. per quanto concerne i valori di locazione registrati recentemente (2° semestre anno 2023) nel Comune di Mazara del Vallo – Fascia Semicentrale / Zona anulare esterna al centro urbano – Codice di zona C1, per immobili a destinazione residenziale

L'appartamento oggetto di valutazione, dalle rilevazioni metriche effettuate, presenta la seguente superficie:

- Superficie residenziale netta	= mq	106,90
- Superficie non residenziale: mq 31,80 x 60%	= mq	19,08
Superficie totale da considerare (valore arrotondato)	= mq	<b>126,00</b>

Il sottoscritto C.T.U., sulla scorta di indagini effettuate sui valori di locazione al mq per immobili simili a quello in esame anche presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per la zona di Mazara del Vallo, e tenendo altresì conto delle sue condizioni generali, ritiene congruo applicare un valore espresso in €/mq x mese di 3,10 al fine di addivenire al più probabile valore di locazione dell'appartamento compreso il posto auto

scoperto di pertinenza dello stesso posto al piano terra dell'area cortiliva del complesso edilizio contrassegnato con il n.18

Si ha quindi :

- **Canone mensile Totale** = mq 126,00 x € 3,10/mq x mese = € 390,60  
che si arrotondano a **Euro 390,00 x mese**
- **Canone annuo Totale** = € 390,00 x 12 = **Euro 4.680,00**

## 12.2 AUTORIMESSA:

Per la determinazione del più probabile valore di locazione dell'autorimessa si è tenuto conto dei seguenti fattori:

- *Stato manutentivo* : vedasi relazione di stima (*stato: buono*)
- *Ricerche di mercato*: Poiché trattasi di un immobile facente parte di una tipologia (box auto) non presente nella banca dati del Comune di Mazara del Vallo, si è tenuto conto dei valori delle quotazioni immobiliari e della banca dati pubblicate dall'O.M.I. per quanto concerne i valori di locazione registrati recentemente (2° semestre anno 2023) nel vicino Comune di Marsala (Fascia Semicentrale / Zona anulare esterna al centro urbano – Codice di zona C1) per immobili a destinazione residenziale – tipologia: box auto, applicando altresì opportuni adeguamenti ai valori suddetti.

Dalle rilevazioni metriche effettuate, il locale adibito ad autorimessa presenta superficie netta pari a **mq 24,00**.

Il sottoscritto C.T.U., sulla scorta di indagini effettuate sui valori di locazione al mq per immobili simili a quello in esame anche presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, e tenendo altresì conto delle sue condizioni generali, ritiene congruo applicare nel caso specifico un valore espresso in €/mq x mese di 2,50.

Si ha quindi :

- **Canone mensile Totale** = mq 24,00 x € 2,50/mq x mese = **€ 60,00**
- **Canone annuo Totale** = € 60,00 x 12 = **Euro 720,00**

### **13. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Per l'immobile oggetto di stima lo scrivente ha elaborato l'attestato di Prestazione Energetica. Tuttavia, allo stato attuale, non è possibile provvedere a caricarlo sul portale Sistema Informativo APE-SICILIA in quanto il "libretto di impianto", di cui è dotato l'immobile, non riporta il Codice Catasto (codice assegnato all'impianto termico nel momento in cui è stato registrato al catasto energetico regionale) obbligatorio ai fini della procedura di caricamento dell'APE nel catasto energetico.

La presente relazione si compone di n. 16 facciate, oltre i seguenti allegati:

- A.** Stralcio di mappa, elaborato planimetrico, elenco immobili, planimetrie catastali e visure catastali storiche;
- B.** Comunicazione sopralluogo
- C.** Verbale di sopralluogo
- D.** Richiesta accesso atti al Comune di Mazara del Vallo con pec del 15/04/2024;
- E.** Copia atto di compravendita in Notaio \*\*\*OMISSIS\*\*\* del \*\*\*OMISSIS\*\*\*
- F.** Copia atto di compravendita in Notaio \*\*\*OMISSIS\*\*\* del \*\*\*OMISSIS\*\*\*
- G.** Informazioni relative alle spese condominiali inerenti gli immobili pignorati pervenute da parte dell'Amministratore pro tempore del Condominio con pec del 08/05/2024
- H.** Copia documentazione inerente le pratiche edilizie degli immobili pignorati tra cui: **1)** Concessione Edilizia n.812/1993; **2)** Concessione di variante n.985/1997; **3)** Autorizzazione Edilizia n.1320/1999; **4)** Certificato di Abitabilità – Agibilità n.133/1999; **5)** CILAS Superbonus con Protocollo n. 0092845 del 01/09/2022; Relazione Tecnica Superbonus; Elaborato 06 Planimetria 5 piano; Ricevuta di presentazione CILAS.
- I.** Documentazione fotografica
- J.** Restituzione grafica degli immobili pignorati

Marsala, lì 21/05/2024

Il C.T.U