



## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**PROCEDIMENTO ESECUTIVO** promosso dalla  
\*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\* (R.G.E N°26/2023)

**OGGETTO:** **Stima del valore di mercato** degli immobili rientranti nel  
pignoramento e relativi accertamenti.

### *1. Premessa*

Il sottoscritto geom. Gaspare Mannone, nato a Erice il 20/02/1969, con studio in Marsala nella via S. Bilardello N°141, iscritto al N°1274 dell'Albo dei Geometri della Provincia di Trapani, ed iscritto, inoltre, all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Marsala, in adempimento dell'incarico ricevuto dal G.E. dott.ssa Filippetta Signorello, relativamente al procedimento esecutivo promosso dalla società \*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\*, ha proceduto alla redazione della presente relazione di consulenza tecnica avente per oggetto **“stima dei beni pignorati e relativi accertamenti catastali, ipotecari ed urbanistici”**.

Sulla scorta degli accertamenti eseguiti, e per una maggiore intelligibilità, si è suddivisa la relazione nei seguenti paragrafi:

1. Premessa;
2. Elenco delle proprietà pignorate e suddivisione in lotti;
3. Immobili con relative notizie ed accertamenti;
4. Scelta del criterio di stima;
5. Determinazione del valore dei beni.



Le operazioni peritali dovevano iniziare il giorno 02/05/2023 ma su richiesta della parte esecutata il sopralluogo è stato spostato al giorno 08/05/2023, data in cui è stato possibile effettuare l'accesso al bene pignorato alla presenza del Custode Giudiziario, Avv. Giuseppe Bilello, e della sig.ra \*\*\*\*\*, esecutata.

## **2. Elenco delle proprietà pignorate e suddivisione in lotti**

A.) FABBRICATI

**Lotto 1)** Piena proprietà di un fabbricato di abitazione di piano terra, primo e secondo in Mazara del Vallo nella via M. Certa n°23-25 (Foglio di mappa 173 part. 931 sub 3).

## **3. Immobili con relative notizie ed accertamenti**

### **LOTTO 1**

Fabbricato di abitazione di piano terra, primo e secondo in Mazara del Vallo nella via Mario Certa n°23-25.

Il fabbricato è così composto:

PIANO TERRA- Androne d'ingresso e scala comune a tutti i piani oltre a quattro vani e accessori (ingresso-disimpegno e ripostiglio) ed un pozzo luce;

PRIMO PIANO- quattro vani e accessori (W.C., disimpegno, ripostiglio, lavanderia) ed un pozzo luce;

SECONDO PIANO- un ampio vano soggiorno con un W.C. e anti-W.C., un riposto e un piccolo vano armadi.

L'abitazione di piano terra e primo nel suo complesso occupa una superficie coperta di circa mq.309 (pari a mq.154,50 per ogni piano) mentre i due balconi occupano complessivamente una superficie di circa mq.5,40.



NON SI TIENE CONTO della consistenza del secondo piano in quanto, come meglio si dirà nel paragrafo delle “notizie sulla costruzione e regolarità urbanistica”, detto piano è abusivo ed è interamente da demolire.

L'edificio è realizzato con struttura portante verticale in muratura di conci di tufo mentre i solai sono piani in c.a. e laterizi.

Le rifiniture del fabbricato sono costituite:

\* Al piano terra il pavimento è realizzato in parte con piastrelle di ceramica ed in parte con vecchie mattonelle di cemento e scaglie di marmo, tonachina del tipo civile alle pareti, infissi interni in legno ed infissi esterni in legno protetti da persiane in legno. Le condizioni di manutenzione sono scadenti e questo piano è totalmente in disuso.

\* Al primo piano il pavimento è realizzato in parte con piastrelle di ceramica ed in parte con mattoni in cemento e pezzame di marmo, tonachina del tipo civile alle pareti, infissi interni in legno tamburato ed infissi esterni in legno protetti da avvolgibili in plastica. Le condizioni di manutenzione sono buone in quanto questa porzione di fabbricato è regolarmente abitata.

I prospetti esterni dell'edificio sono rifiniti con rinzaffo di cemento.

Per quanto riguarda gli impianti tecnologici esiste un boiler per l'acqua calda sanitaria e tre climatizzatori. Il fabbricato è sfornito di caldaia

*(Vedasi le 20 foto incluse nell'ALLEGATO 1).*

Il fabbricato prospetta sulla pubblica via dalla quale ha accesso diretto.



**CONFINI:** l'immobile oggetto di stima confina con la via Mario Certa, con fabbricato di proprietà \*\*\*\*\*, con proprietà \*\*\*\*\*, con proprietà \*\*\*\*\*, s.s.a.

#### **NOTIZIE SUL SEGMENTO DI MERCATO**

L'immobile trovasi nel centro cittadino a breve distanza dal Fiume Mazzaro e a circa 600 metri dal Corso Vittorio Veneto.

La zona è densamente abitata.

Sono presenti nella zona alcune infrastrutture e servizi fra cui: presenza di attività commerciali, vicinanza ad una chiesa, piscina pubblica, stadio comunale.

La fase del ciclo immobiliare attuale è caratterizzata da una contrazione dei prezzi di mercato.

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

L'immobile sopra descritto è censito al Catasto Fabbricati nel **foglio di mappa 173** con la seguente particella:

- **931 sub 3** (Cat. A/3, cl. 6<sup>a</sup>, vani 13,5, Sup. catastale mq.279, al netto delle aree scoperte mq.266, R. €.871,52) - correttamente intestata.

In ottemperanza al D.L. 78/2010, art.19 comma 14, nonché al contenuto della Circolare 2/2010 dell'Agenzia del Territorio si dichiara che la planimetria catastale **NON è conforme** allo stato dei luoghi.

Più precisamente, al primo piano ci sono alcune lievi modifiche alla tramezzatura interna mentre il secondo piano non è completamente accatastato.

Il costo della pratica catastale per l'aggiornamento sarà detratto dal valore finale del bene.



## TITOLO DI PROVENIENZA

Dalla certificazione notarile agli atti risulta che l'immobile di che trattasi si appartiene ai coniugi \*\*\*\*\* giusto atto di vendita in Not. Giovanni Barracco del 31/10/2005 Rep. N°64195 **trascritto alla Conservatoria dei RR.II. in data 10/11/2005 al n°23246 del registro particolare**, da potere dei sig.ri \*\*\*\*\*, nata a Mazara del Vallo il \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, nata a Mazara del Vallo il \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, nata a Mazara del Vallo il \*\*\*\*\*, e \*\*\*\*\*, nato a Mazara del Vallo il \*\*\*\*\*.

## PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Dalla certificazione notarile agli atti risulta che l'immobile di che trattasi, nel ventennio, si è appartenuto ai coniugi \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* al 100% della piena proprietà sin dal 31/10/2005 (data dell'atto di acquisto).

Precedentemente al 31/10/2005 l'immobile si è appartenuto ai sig.ri \*\*\*\*\* sopra indicati nella misura di ¼ ciascuno in forza di due denunce di successione:

- \* la prima in morte di \*\*\*\*\*, nata a Mazara del Vallo il \*\*\*\*\* (deceduta il \*\*\*\*\*) registrata il 28/01/2003 al n°63 Vol.235 **trascritta alla Conservatoria dei RR.II. in data 08/03/2004 al n°5468 del registro particolare;**
- \* la seconda in morte di \*\*\*\*\*, nato a Mazara del Vallo il \*\*\*\*\* (deceduto il \*\*\*\*\*) registrata il 08/08/2003 al n°698 Vol.235 **trascritta alla Conservatoria dei RR.II. in data 07/01/2004 al n°278 del registro particolare.**



Precedentemente alla morte dei coniugi \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , il bene si è appartenuto a questi per acquisto fattone con atto in Not. G.M. Galfano del 13/11/1958 **trascritto alla Conservatoria dei RR.II. in data 01/12/1958 al n°15820 del registro particolare.**

Con quest'ultimo atto è completata la provenienza del bene anteriormente al ventennio.

Dalla certificazione notarile risulta non esservi nessun atto di accettazione dell'eredità relativamente alle successioni sopra elencate.

#### **POSSESSO DELL'IMMOBILE E PROCEDURE PENDENTI**

L'immobile di cui sopra si trova nel possesso dei debitori e del loro nucleo familiare.

Dalle visure ipotecarie effettuate aggiornate alla data del 19/05/2023 non risultano procedure pendenti trascritte.

#### **NOTIZIE SULLA COSTRUZIONE E REGOLARITA' URBANISTICA**

Il fabbricato oggetto di stima è stato realizzato in forza di licenza edilizia approvata nella seduta del 14/09/1959 limitatamente ai piani terra e primo.

A seguito di accesso agli atti effettuato dallo scrivente CTU al Comune di Mazara del Vallo, giusta richiesta inviata a mezzo PEC in data 24/04/2023 prot.32861, è stato visionato il fascicolo agli atti del Comune ed è stato accertato quanto segue:

Il progetto approvato a nome degli originari proprietari, \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , prevedeva la realizzazione di un



fabbricato di piano terra e primo che occupava l'intera superficie della particella di loro proprietà.

Di fatto, rispetto al progetto approvato, il fabbricato di piano terra e primo realizzato occupa sempre l'intera superficie della particella di che trattasi ma la disposizione delle murature portanti è diversa rispetto a quanto previsto nel superiore progetto.

Inoltre, è stato rinvenuto in sito anche un secondo piano realizzato in assenza di titolo abilitativo.

Da ricerche effettuate, benché la particella ricade nel PRG di Mazara del Vallo in zona edificabile B1, non vi è possibilità di sanatoria poiché il volume dei piani terra e primo precedentemente edificati oggi supera il limite massimo di mc.1000 attualmente previsti in tale zona urbanistica.

Alla luce di quanto accertato, quindi, **il secondo piano è interamente da demolire** fatta eccezione del torrino scala per l'accesso ai lastrici solari che era, comunque, previsto nel progetto originario.

In merito alla diversa distribuzione delle maglie murarie e della conformazione degli ambienti sarà necessario presentare una S.C.I.A. in sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001 al solo fine di regolarizzare amministrativamente la difformità al progetto approvato in quanto nel 1959 non esisteva la legge sismica e le variazioni progettuali spesso non venivano dichiarate.

Il costo per la suddetta pratica, ivi comprese le spese tecniche, sarà detratto nel paragrafo relativo alla valutazione del fabbricato.



## ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'abitazione non è dotata di attestato di prestazione energetica. La presenza di climatizzatori, ormai considerati dalla normativa vigente "impianti termici" soggetti a registrazione presso il Catasto degli Impianti Termici (CITE), non consente di redigere l'APE in quanto i suddetti climatizzatori non sono muniti di libretto di impianto.

Al fine di provvedere alla redazione dell'APE si dovrebbe interpellare un installatore che dovrebbe censire i climatizzatori presso il CITE e munirli di libretto di impianto e codice di registrazione al catasto regionale degli impianti termici.

Solo dopo sarà possibile redigere l'APE.

## VINCOLI E ONERI GIURIDICI CON RELATIVI COSTI

Dalla certificazione notarile in atti risulta quanto segue:

☐ In data 10/11/2005 al N°9356 del registro particolare è stata iscritta ipoteca volontaria a favore del \*\*\*\*\* contro i debitori per un capitale di €120.000,00 ed un montante ipotecario di €180.000,00 sul bene descritto nella presente relazione.

*Costo per la cancellazione* € 35,00

☐ In data 08/03/2023 al N°3942 del registro particolare è stato trascritto Pignoramento a favore della società \*\*\*\*\* contro i debitori sul bene descritto nella presente relazione.



*Costo per la cancellazione* € 294,00

*Costo totale* € 329,00

(L'importo sopra indicato è calcolato in modo puntuale in quanto sia la cancellazione delle ipoteche volontarie sia il pignoramento scontano una tassazione ad importo fisso. Detto importo è calcolato in base alle tariffe oggi vigenti.)

Lo scrivente CTU ha effettuato un aggiornamento alla data del 19/05/2023 della visura ipotecaria e non risultano altre formalità da menzionare.

Si segnala solamente un errore dei dati di trascrizione indicati nella certificazione notarile relativamente al pignoramento immobiliare. I dati corretti di trascrizione sono stati riportati nel presente paragrafo e sono riscontrabili nella visura ipotecaria che si trova fra gli allegati tecnici alla presente relazione di consulenza.

#### **4. Scelta del criterio di stima**

Considerato che il fabbricato si trova in una zona urbanizzata del territorio mazarese, è stato possibile disporre di parametri di confronto di altri immobili abitativi che possono essere inclusi in un concetto di ordinarietà intendendo come tale quella condizione in cui possono annoverarsi quegli immobili che hanno capacità normali e rientranti in una media che accomuna la maggior parte dei fabbricati aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili.

Tenuto conto, quindi, del suddetto concetto di ordinarietà, cioè delle possibilità e delle capacità normali, eventualmente apportando le aggiunte e le detrazioni che il caso specifico impone per adattare il



valore finale allo specifico immobile da valutare, si ritiene opportuno adottare una stima sintetica per comparazione adoperando come parametro tecnico il metro quadro.

### **5. Determinazione del valore dei beni**

A seguito di indagini di mercato effettuate nella zona ed anche nei quartieri limitrofi, nonché da informazioni assunte sui prezzi correnti per immobili con caratteristiche simili a quelli oggetto di stima, apportando le detrazioni che il caso ha imposto (vetustà, incidenza vincoli giuridici, costo per la regolarizzazione edilizia, costo demolizione secondo piano abusivo, pratica per aggiornamento catastale) si è stimato il più probabile valore di mercato che è stato quantificato complessivamente secondo la specifica che segue:

#### **LOTTO 1**

Assumendo come riferimento la superficie coperta dell'abitazione pari a mq.154,50 al piano terra che viene stimata ad un prezzo diverso rispetto all'abitazione di primo piano, nonché assumendo la superficie coperta del primo piano di mq. 154,50 oltre alla superficie dei due balconi pari a mq.5,40 per un'incidenza percentuale del 25%, viene determinata la superficie ragguagliata da utilizzare nel calcolo del valore di mercato nel modo seguente:

**PIANO TERRA: mq.154,50**

**PRIMO PIANO: mq.(154,50 +5,40\*25%)= mq.155,85.**

Considerati i prezzi degli appartamenti che si rinvergono nel comprensorio circostante con caratteristiche similari a quelle del fabbricato oggetto di stima, tenuto conto anche dell'attuale fase del



ciclo immobiliare, si assume per il primo piano un prezzo unitario di €.500,00 al metro quadro.

Solo al fine di mero raffronto con i valori OMI riportati nel sito dell’Agenzia delle Entrate, si precisa che per le abitazioni di tipo economico nella zona in esame (*C/I- Fascia semicentrale- zona anulare esterna al centro urbano*) la forbice dei prezzi oscilla da €.490,00 ad €.730,00 e che, quindi, il prezzo unitario adottato trova riscontro anche nei tabulati OMI i quali costituiscono, comunque, “*indicazione di valori di larga massima*” secondo quanto stabilito dalle linee guida alla consultazione degli stessi valori OMI.

Per il piano terra, comunque, stante che lo stato manutentivo non è normale ma trascurato, si assume un prezzo unitario di €.300,00 al metro quadro. Tale valore non trova esatto riscontro nei valori OMI poiché questi contemplano uno stato manutentivo normale pertanto, in presenza di uno stato manutentivo trascurato o scadente il prezzo unitario si deve adattare alla situazione dei luoghi.

È stata effettuata una ricerca presso il sito Entratel dell’Agenzia delle Entrate e sono stati reperiti alcuni prezzi di compravendite effettuate negli ultimi 18 mesi ed è stato verificato il suddetto prezzo medio di €.500,00/mq.

Considerato, quindi, che il prezzo unitario al metro quadro da utilizzare per la tipologia di edificio in esame è pari ad €.300,00 al metro quadro di superficie ragguagliata per il piano terra e ad €.500,00 al metro quadro di superficie ragguagliata per il primo piano, si ottiene un valore di mercato rapportando i superiori parametri come segue:



### Valore di mercato=

mq.154,50 \* €/mq.300,00+ mq.155,85 \* €/mq.500,00= **€. 124.275,00**

Il valore di mercato così calcolato è riferito all'immobile che presenti regolarità sotto tutti i profili esaminati nella parte di relazione che precede; stante che, invece, sussistono situazioni di irregolarità e difformità, al fine di determinare il valore a base d'asta è necessario applicare al valore di mercato come sopra determinato le riduzioni sotto elencate:

- Valore di mercato:	€.	124.275,00
- Riduzione per costo demolizione 2°P.	€.	-8.000,00
- Riduzione per pratica catastale DOCFA:	€.	-700,00
- Riduzione per pratica urbanistica per regolarizzazione differenze interne rispetto al progetto approvato:	€.	-2.000,00
- Riduzione per incidenza oneri giuridici:	€.	<u>-329,00</u>
<b>Valore ridotto</b>	<b>€.</b>	<b><u>113.246,00</u></b>

Inoltre, per garantire l'acquirente si procede all'abbattimento forfetario per differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, per assenza di garanzia per vizi occulti e si applica una riduzione del 15%, quantificabile in €16.986,90, addivenendo ad un **valore a base d'asta di €96.259,10 in cifra tonda €96.000,00.**

### CANONE DI LOCAZIONE

In risposta ad uno dei quesiti posti nel verbale di giuramento si riferisce che il canone medio di locazione per l'intero immobile oggetto di perizia è stato stimato pari a €4.800,00 in misura annua.



Si allegano alla presente perizia:

**ALLEGATO 1: DOSSIER FOTOGRAFICO:**

- ♦ *N°20 fotografie;*

**ALLEGATO 2: “ALLEGATI TECNICI”:**

- ♦ *Visura catastale storica aggiornata;*
- ♦ *Stralcio foglio di mappa catastale;*
- ♦ *Planimetria catastale;*
- ♦ *Copia richiesta accesso agli atti presentata al Comune di Mazara del Vallo;*
- ♦ *Visura ipotecaria aggiornata al 19/05/2023 a nome dei debitori;*
- ♦ *Stralcio localizzazione su Google Earth.*

**ALLEGATO 3: “TITOLO DI PROPRIETÀ”:**

- ♦ *Atto di vendita in Not. G. Barracco del 31/10/2005.*

**ALLEGATO 4: “ALTRI ALLEGATI”:**

- ♦ *Verbale di sopralluogo;*
- ♦ *Copia comunicazione per il sopralluogo congiunto inviata dal Custode Giudiziario.*
- ♦ *Attestazione di avere trasmesso la perizia alle parti.*

Tanto si relaziona per l’espletamento del mandato ricevuto.

Marsala, lì **29/05/2023**

IL C.T.U.  
*Geom. Gaspare Mannone*  
*Documento firmato digitalmente*

