

TRIBUNALE DI MARSALA
CIVILE

Esecuzione Immobiliare

******OMISSIS******

Contro

******OMISSIS******

N. Gen. Rep **05/2023**

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***, nonché all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Marsala al n.***OMISSIS***, con studio in Marsala nella via ***OMISSIS*** n.10, è stato nominato con Provvedimento del 10/03/2023 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;

In data 15/03/2023, dopo avere sottoscritto il verbale di accettazione dell'incarico ex art.569, comma 1, c.p.c., il CTU ha estratto copia dal fascicolo telematico sia dell'atto di Pignoramento Immobiliare relativo al procedimento iscritto al n.05/2023 del Ruolo Generale delle Esecuzioni, con il quale il creditore procedente ha sottoposto ad esecuzione forzata l'immobile di proprietà della debitrice esecutata, che della documentazione prodotta dall'avvocato ***OMISSIS***, fra cui:

A) Nota di trascrizione del pignoramento

B) Istanza di vendita

C) Certificazione notarile sostitutiva redatta dal Notaio ***OMISSIS*** in data 01/03/2023.

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'esecutata, 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

precedente, lo scrivente richiedeva presso lo sportello telematico dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Trapani, Servizi Catastali - tutta la documentazione relativa all'immobile oggetto di valutazione al fine di accertarne la situazione catastale **(All. A)**.

In data 01/04/2023, alle ore 9:30, il sottoscritto C.T.U. si recava unitamente al Custode Giudiziario presso l'immobile pignorato sito a Mazara del Vallo nella C/da Zano, via Mons. M. Scavo n.34, dopo averne dato comunicazione alla debitrice eseguita con lettera raccomandata del 22/03/2023 e al creditore precedente in pari data con posta elettronica certificata **(All. B)**.

Sui luoghi lo scrivente - alla presenza del sig. ***OMISSIS***, nella qualità di genero dell'esecutata, e del Custode Giudiziario - ha preso visione dell'immobile 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)**.

Successivamente al sopralluogo, il sottoscritto si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mazara del Vallo per visionare la pratica edilizia relativa al fabbricato pignorato - giusta richiesta di accesso agli atti trasmessa con posta elettronica certificata in data 05/05/2023 - e verificando, di conseguenza, con l'ausilio dei tecnici del Comune, l'eventuale possibilità di regolarizzazione urbanistica ed edilizia di alcune difformità riscontrate sull'area di pertinenza comune.

In occasione dell'accesso al Comune di Mazara del Vallo è stata riprodotta copia conforme della documentazione, ritenuta utile per la stesura della perizia, allegata alla Concessione Edilizia in Sanatoria n.6517 del 12/11/2020 **(All. D)**.

D. ELENCO IMMOBILI PIGNORATI:

Nella presente procedura esecutiva, risulta pignorata alla debitrice eseguita la piena proprietà di:

“Appartamento a primo piano facente parte di un edificio di maggiore consistenza sito a Mazara del Vallo nella C/da Zano, composto da 6,5 vani catastali e per quanto in effetti si

trova; confinante con la predetta via privata e con aventi causa ***OMISSIS*** da due lati.
Censito nel N.C.E.U. di Mazara del Vallo al foglio 201 particella 1033 sub 4 (C/da Zano,
p.1, Cat. A/2, Cl.6; vani 6,5)

E. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

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

LOTTO UNICO

Piena proprietà di una unità immobiliare per civile abitazione posta al primo piano di un fabbricato costituito da due elevazioni fuori terra e da una parziale terza elevazione, sito a Mazara del Vallo, C/da Zano, nella via Mons. M. Scavo n. 34.

Nel N.C.E.U del Comune di Mazara del Vallo al foglio di mappa 201 con la particella 1033 sub 4.

**LOTTO UNICO BENE IN MAZARA DEL VALLO – TP – C/DA ZANO,
VIA MONS. M. SCAVO N.34**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà di una unità immobiliare per civile abitazione posta al primo piano di un fabbricato costituito da due elevazioni fuori terra e da una parziale terza elevazione, sito a Mazara del Vallo, C/da Zano, nella via Mons. M. Scavo n. 34.

Nel N.C.E.U del Comune di Mazara del Vallo al foglio di mappa 201 con la particella 1033 sub 4.

N.B. All'immobile di cui al presente lotto è pertinente la comproprietà della corte, del vano scala, di un locale destinato a locale tecnico posto al secondo piano nonché dei lastrici solari identificati nel N.C.E.U. al foglio 201 con la particella 1033 sub 1 (Bene Comune Non Censibile)

2. DATI CATASTALI:

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è identificata nel N.C.E.U. al:

- **foglio 201** del Comune di Mazara del Vallo - **particella 1033 sub 4** – Categoria: A/2; Classe: 6; Consistenza: 6,5 vani; Superficie catastale: Totale mq 195 – Totale escluse aree scoperte mq 186; Rendita: € 503,55.

*Intestazione: ***OMISSIS***, nata a Mazara del Vallo il ***OMISSIS***, per la quota di 1/1*

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile oggetto di valutazione è occupato dall'esecutata e dal proprio nucleo familiare.

4. STORIA DEL DOMINIO VENTENNALE (attuali e precedenti proprietari)

Sulla scorta della certificazione ipotecaria prodotta dal creditore procedente, risulta che l'immobile oggetto di stima appartiene all'esecutata per averlo costruito su terreno alla

stessa pervenuto (piena proprietà in regime di separazione dei beni) da potere di ***OMISSIS***, nata a Mazara del Vallo il ***OMISSIS***, giusta atto di compravendita in Notaio ***OMISSIS*** del 24/08/1989, Repertorio n. ***OMISSIS***, trascritto a Trapani in data ***OMISSIS*** al n.11570 del Reg. Part.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

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

5.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* **Nessuna**

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

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

5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

5.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, iscritta in data ***OMISSIS*** al numero generale ***OMISSIS*** e al numero particolare ***OMISSIS*** a favore del ***OMISSIS*** con sede a Palermo, codice fiscale: ***OMISSIS***, e contro ***OMISSIS***, nata a Mazara del Vallo il ***OMISSIS***, codice fiscale: ***OMISSIS***.

Capitale €65.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di €130.000,00 – durata 15 anni.

5.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento immobiliare trascritto in data ***OMISSIS*** al numero generale ***OMISSIS*** e al numero particolare ***OMISSIS***, a favore di ***OMISSIS*** con sede a Napoli, codice fiscale: ***OMISSIS***, e contro ***OMISSIS***, nata a Mazara del Vallo il ***OMISSIS***, codice fiscale: ***OMISSIS***.

5.2.3. *Altre trascrizioni:* **Nessuna**

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

5.3. Giudizio di conformità urbanistico- edilizia e catastale

5.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

L'immobile oggetto di stima fa parte di un fabbricato a due elevazioni fuori terra ed una parziale terza elevazione - costituito da due unità immobiliari ad uso abitativo poste rispettivamente al piano terra rialzato e al primo piano, con annesso un locale tecnico per impianti posto al secondo piano ed un garage al piano terra – realizzato abusivamente dall'esecutata e per il quale la stessa, nella qualità di proprietaria, ha presentato richiesta di concessione in sanatoria in data 30/09/1986, prot. n.43669, ai sensi della Legge 47/85 e della L.R. 37/85.

Da informazioni assunte direttamente presso il competente Ufficio Tecnico comunale, risulta che la suddetta pratica di sanatoria è già stata definita e pertanto, il Comune di Mazara del Vallo ha rilasciato alla sig.ra ***OMISSIS***, la Concessione Edilizia in Sanatoria n.6517 del 12/11/2020 (All. E).

Sulla scorta del rilievo metrico eseguito in occasione dell'accesso presso l'immobile pignorato e della documentazione allegata alla succitata Concessione Edilizia in Sanatoria, **non si riscontrano difformità in relazione all'appartamento oggetto di stima.**

Tuttavia, poiché - come indicato nell'identificazione del bene oggetto della vendita - all'immobile pignorato è pertinente la comproprietà della corte (area esterna non edificata di piano terra), del vano scala, di un locale destinato a locale tecnico posto al secondo piano nonché dei lastrici solari identificati nel N.C.E.U. al foglio 201 con la particella 1033 sub 1 (Bene Comune Non Censibile), **è necessario evidenziare che sulla corte comune, a ridosso dei muri di recinzione del lotto, sono stati abusivamente realizzati due piccoli locali di sgombero** (uno avente superficie lorda pari a circa 9,50 mq ed altezza media di circa 2,20 ml e l'altro avente superficie lorda pari a circa 4,50 mq ed altezza media di circa 1,90 ml) **per i quali se ne prevede la demolizione e conseguente ripristino dello stato dei luoghi.**

A tal fine, si prevede un costo complessivo di circa € 1.000,00 per le opere di demolizione e per il trasporto e conferimento in discarica degli sfabbricidi.

5.3.2. Conformità catastale:

Poiché nello stralcio di mappa si rileva una sagoma del fabbricato diversa rispetto a quella reale così come, invece, correttamente rappresentata nell'elaborato planimetrico, sarà necessario, a parere dello scrivente, fare richiesta al catasto per la correzione della sagoma del fabbricato in mappa. Si stima a tal fine un costo di circa **€250,00** per competenze tecniche.

6. DESCRIZIONE IMMOBILI:

6.1. Caratteristiche costruttive

L'appartamento di cui al presente lotto è posto al primo piano di un fabbricato, realizzato con struttura intelaiata in calcestruzzo di cemento armato e orizzontamenti costituiti da solai del tipo misto in latero – cemento.

6.2. Aspetti funzionali e consistenza:

Dal punto di vista funzionale, l'immobile oggetto di stima - al quale si accede dalla via Mons. M. Scavo n. 34 a mezzo di due cancelli (uno carrabile a due ante e l'altro pedonale ad una anta), passando dalla corte comune e poi direttamente a mezzo dell'ingresso con vano scala comune (**Allegati F e G**) - è costituito da: ingresso, soggiorno, cucina-pranzo, due disimpegni, ripostiglio, due servizi igienici, stanza armadi, e due camere da letto, oltre a tre balconi della superficie complessiva di circa mq 34,00. La superficie coperta al primo piano è pari a circa mq 176,00, la superficie interna utile è pari a circa mq 151,50 mentre l'altezza interna utile è di ml 2,95.

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), moltiplicate per i rispettivi coefficienti di riduzione e precisamente:

Sc = mq 176,00 + mq 34,00x0,30 = mq 186,00 (valore arrotondato per difetto).

6.3. Finiture, infissi e impianti:

Le opere di finitura sono del tipo civile e precisamente:

- I pavimenti sono in ceramica;
- I soffitti e le pareti interne sono rifinite con intonaco del tipo civile ad eccezione delle pareti dei servizi igienici e della cucina parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica;
- Gli infissi interni sono in legno tamburato;
- Gli infissi esterni sono in alluminio e vetro con avvolgibili in materiale plastico;
- Gli impianti elettrico, idrico ed igienico-sanitario sono sottotraccia;
- Impianto di climatizzazione a pompe di calore;

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

Per quanto riguarda le pertinenze comuni si fa presente che la corte è prevalentemente rifinita con battuto di cemento e che la scala di collegamento fra i piani è sprovvista di rivestimento su pedate ed alzate.

7. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

7.1. 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 mezzeria 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. Il prezzo, così come definito, tiene conto di tutte le pertinenze comuni.

7.2. Fonti di informazione

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

7.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Prezzo unitario	Valore intero	Valore diritto
Immobile per civile abitazione posto al primo piano	Mq 186,00	€ 650,00	€. 120.900,00	€. 120.900,00

7.4. 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 e per vizi: **€ 18.135,00**

Spese per demolizione opere abusive e ripristino dei luoghi nonché per regolarizzazione catastale: **€ 1.250,00**

7.5. Prezzo base d'asta degli immobili

Valore 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:

€ 101.515,00 che si arrotondano a € 101.500,00

8. VALUTAZIONE CANONE DI LOCAZIONE

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

- *Stato manutentivo* : vedasi relazione di stima (*stato: buono*)
- *Ricerche di mercato*: 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 2022) nel Comune di Mazara del Vallo – Zona: Suburbana per immobili a destinazione residenziale – tipologia: abitazioni civili

L'immobile oggetto di valutazione, dalle rilevazioni metriche effettuate, presenta la

seguinte superficie:

- Superficie residenziale netta = mq 151,50
- Superficie non residenziale: mq 34,00 x 60% = mq 20,40
- Superficie totale da considerare (valore arrotondato) = **mq 172,00**

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 un valore espresso in €/mq x mese di 1,80 al fine di addivenire al più probabile valore di locazione dell'immobile.

Si ha quindi :

- **Canone mensile Totale** = mq 172,00 x € 1,80/mq x mese = € 309,60
che si arrotondano a **Euro 300,00 x mese**
- **Canone annuo Totale** = € 300,00 x 12 = **Euro 3.600,00**

La presente relazione si compone di n. 11 facciate, oltre i seguenti allegati:

- AII. A.** Stralcio di mappa, elaborato planimetrico, elenco immobili, planimetria catastale e visure catastali storiche
- AII. B.** Comunicazione sopralluogo del 22/03/2023
- AII. C.** Verbale di accesso n.1
- AII. D.** Copia conforme Concessione Edilizia in Sanatoria n. 6517/2020 nonché della Relazione tecnica e degli elaborati grafici allegati alla stessa
- AII. E.** Restituzione grafica immobile
- AII. F.** Documentazione fotografica

Marsala, lì 24/05/2023

II C.T.U.

Arch. Vincenzo De Vita