

STUDIO TECNICO

Dott. Geom. Angelo Termine

TRIBUNALE DI MARSALA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE

PROCEDIMENTO ESECUTIVO N. 87/2023 R.G.E.

Promosso da:

CREDIT AGRICOLE ITALIA S.p.A.

Contro:

██████████

G.E. dott.ssa MONICA D'ANGELO

Via Saverio Giacalone n.8 91029 – Santa Ninfa (TP) Tel. e fax 0924 - 61067 ~ cell. 327.772970

mailto: arch.angelotermine@gmail.com



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDIMENTO ESECUTIVO promosso dalla **CREDIT AGRICOLE ITALIA S.p.A.** contro [REDACTED] (R.G.E N°87/2023)

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

1. Premessa e documentazione ex art.567 c.p.c.

Il sottoscritto dott. Geom. Angelo Termine con studio in Santa Ninfa nella via Saverio Giacalone n.8 iscritto al N°1527 dell'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati 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 Monica D'Angelo, relativamente al procedimento esecutivo promosso dalla società **CREDIT AGRICOLE ITALIA S.p.A.** contro [REDACTED], 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 si è suddivisa la relazione nei seguenti paragrafi:

1. Premessa e documentazione ex art.567 c.p.c.;
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 sono iniziate il giorno 27/01/24 direttamente presso l'abitazione del debitore ed è stato possibile effettuare il primo accesso al bene pignorato alla presenza del Custode Giudiziario, Avv. Leonardo Leone, e del debitore.

DOCUMENTAZIONE EX ART.567 C.P.C.: la documentazione ex art. 567 c.p.c. agli atti risulta essere completa.

2. Elenco delle proprietà pignorate e suddivisione in lotti

Lotto 1) Piena proprietà di un fabbricato di abitazione di piano primo e secondo in Campobello di Mazara nel Viale Risorgimento n°151 (Foglio di mappa 5 part. 306 sub 14 derivante dalla soppressione e fusione dei subb 7 e 9).

3. Immobili con relative notizie ed accertamenti

LOTTO 1

Fabbricato di abitazione di piano primo e secondo in Campobello di Mazara nel Viale Risorgimento n°151 avente accesso dal piano terra a mezzo di un piccolo androne.

Il fabbricato è composto:

al primo piano da un ampio soggiorno-salone, una cucina, un W.C., un ripostiglio ed un piccolo disimpegno;

al secondo piano da tre camere da letto, un bagno, un soggiorno, un disimpegno.

Il collegamento fra i vari piani avviene a mezzo di scala interna ad uso esclusivo.



L'abitazione occupa una superficie coperta di circa mq. 72.00 al primo piano e di circa mq.113.00 al secondo piano; completano l'abitazione una veranda coperta chiusa al piano terra e due verande coperte chiuse al secondo piano aventi complessivamente una superficie di circa mq.62.00.

Il fabbricato pignorato è realizzato con struttura portante verticale intelaiata in c.c.a. mentre le coperture sono realizzate con solai del tipo misto in c.a. e laterizi; al secondo piano sono spioventi.

Le rifiniture dell'abitazione sono del tipo civile e sono costituite da pavimento con piastrelle di ceramica, tonachino del tipo civile alle pareti, infissi interni in legno con laccatura di colore chiaro e gli infissi esterni sono realizzati in legno con persiane del medesimo materiale.

Le condizioni di manutenzione e conservazione internamente sono buone mentre esternamente sono mediocri in quanto si nota che le finiture hanno bisogno di manutenzione.

I prospetti esterni dell'edificio sono rifiniti con intonaco per esterni del tipo plastico anch'essi bisognosi di manutenzione.

Per quanto riguarda gli impianti tecnologici si precisa che l'unità abitativa è dotata di due caldaie a gas e di climatizzatori a pompa di calore.

Il fabbricato prospetta sul Viale Risorgimento, strada principale per l'accesso cittadino.

(Vedasi le 11 foto incluse nell'ALLEGATO 1).



CONFINI: l'immobile oggetto di stima è posizionato all'interno di un lotto di terreno che confina con il Viale Risorgimento e con via Pio XII.

NOTIZIE SUL SEGMENTO DI MERCATO

L'immobile trovasi nella prima periferia del centro cittadino di Campobello di Mazara a circa 700 metri dalla Villa comunale e dal Municipio centrale.

La zona è abitata durante l'intero arco dell'anno.

Sono presenti nel circondario alcune infrastrutture e servizi fra cui: presenza di qualche attività commerciale, scuola, rifornimento di carburanti e stazione ferroviaria.

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 5** con la seguente particella:

- **306 sub 14** (Cat. A/2, cl. 3^a, vani 8, superficie catastale mq.214, escluse aree scoperte mq.204, R. €.619,75) - correttamente intestata.

Per la storia catastale si fa presente che l'attuale sub 14 deriva dalla soppressione e fusione degli originari subalterni 7 e 9.

Ai fini del corretto trasferimento immobiliare del bene staggito si precisa che l'attuale subalterno 14 identifica esattamente e senza dubbio alcuno entrambi i due subalterni pignorati 7 e 9.

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** agli atti del Catasto stante la presenza di modifiche delle verande.

Si precisa che vi è una discrepanza fra la numerazione delle particelle al Catasto Terreni e quella al Catasto Fabbricati; infatti, mentre al Catasto Fabbricati la particella che identifica il fabbricato pignorato è la 306, al Catasto Terreni il medesimo fabbricato ricade in parte sulla particella 573. Tale discrepanza non costituisce motivo ostativo al trasferimento del bene ma necessita eventualmente di una pratica catastale per l'allineamento del numero di particella del Catasto Terreni con quello del Catasto Fabbricati.

Viene detratto il costo per l'aggiornamento catastale nel riepilogo finale.

TITOLO DI PROVENIENZA

Dalla certificazione notarile agli atti risulta che l'immobile di che trattasi si appartiene al debitore esecutato per averlo acquistato con i seguenti atti notarili:

- la particella 306 sub 7 con atto di compravendita in Not. Nicolò Gentile del 03/01/1980 Rep. n°62306 trascritto alla Conservatoria RR.II. di Trapani il 19/01/1980 al n°1195 reg. part.;
- la particella 306 sub 9 con atto di compravendita in Not. Paolo Ingargiola del 21/10/1982 Rep. n°2928 trascritto alla Conservatoria RR.II. di Trapani il 09/11/1982 al n°18890 reg. part.;



Dai documenti agli atti è stato possibile accertare che gli acquisti sono stati effettuati dalla debitrice esecutata in regime di separazione dei beni.

PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Dalla certificazione notarile agli atti risulta che l'immobile di che trattasi, nel ventennio, si è appartenuto alla sig.ra [REDACTED] al 100% della piena proprietà per averlo acquistato in parte in data 03/01/1980 ed in parte in data 21/10/1982 e quindi per provenienza anteriore a tale periodo.

POSSESSO DELL'IMMOBILE E PROCEDURE PENDENTI

L'immobile di cui sopra si trova nel possesso della debitrice la quale vi risiede abitualmente con il proprio nucleo familiare.

Dalla relazione notarile agli atti non risultano procedure pendenti trascritte.

NOTIZIE SULLA COSTRUZIONE E REGOLARITA' EDILIZIA

L'immobile fa parte di un maggiore fabbricato a 4 elevazioni fuori terra edificato nei primi anni 70' con regolare licenza di costruzione del 30/05/1974 pratica n.121/73 e successivo Nulla-Osta alla variante del 02/01/1976 pratica n.379/75 e autorizzazione di abitabilità del 03/02/1977. L'immobile oggetto di pignoramento, originariamente costituito da n.2 u.i.u. distinte catastalmente con il sub 7 e 9, allo stato attuale è stato, in assenza di titolo abilitativo, oggetto di modifiche nella distribuzione interna con la contestuale fusione delle 2 u.i.u dando origine ad una sola u.i.u. distinta con il sub 14. Inoltre la veranda (snr) di piano primo è stata coperta, chiusa ed accorpata



abusivamente alla superficie del salone (sr) e le due verande di piano secondo sono state coperte e chiuse abusivamente.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'abitazione non è dotata di attestato di prestazione energetica. La presenza di caldaie, 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 le suddette caldaie non sono muniti di libretto di impianto.

Al fine di provvedere alla redazione dell'APE si dovrebbe interpellare un installatore che dovrebbe censire le caldaie presso il CITE e munirle 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 28/04/2010 al N°1840 del registro particolare è stata iscritta ipoteca volontaria a favore del CREDITO SICILIANO S.p.A. con sede in Palermo contro la debitrice per un capitale di €.150.000,00 ed un montante complessivo €.300.000,00 sul bene descritto nella presente relazione (sui subb 7 e 9 originari) e per una durata di 15 anni.

Costo per la cancellazione €.35,00

□ In data 13/09/2023 al N°15472 del registro particolare è stato trascritto Pignoramento a favore della società CREDIT AGRICOLE



ITALIA SpA con sede in Parma contro la debitrice sul bene descritto nella presente relazione (sui subb 7 e 9 originari).

Costo per la cancellazione €. 294,00

Costo totale €. 329,00

(L'importo sopra indicato è calcolato in modo puntuale poiché il pignoramento e l'ipoteca volontaria scontano una tassazione a tasso fisso. Detto importo è calcolato in base alle tariffe oggi vigenti.)

4. Scelta del criterio di stima

Considerato che il fabbricato si trova in nel centro urbano cittadino del territorio campobellese, è stato possibile disporre di alcuni parametri di confronto di altri immobili abitativi ricavati da siti di agenzie immobiliari confrontati con le risultanze dell'OMI.

Pertanto si è ritenuto 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 nel circondario, 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 urbanistica e 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'appartamento pari a mq.185,00, quella delle verande pari a mq.64,75 per



un'incidenza percentuale del 25%, si ottiene la seguente superficie raggugiata:

$$\text{mq.185,00} + (64,75 * 25\%) = \text{mq. 201,19}$$

Considerato il prezzo degli appartamenti che si rinvergono nel comprensorio circostante con caratteristiche simili a quelle del fabbricato oggetto di stima, tenuto conto anche dell'attuale fase del ciclo immobiliare, si assume un prezzo unitario di €.550,00 al metro quadro.

Solo al fine di mera indicazione si riferisce che per i valori OMI riportati nel sito dell'Agenzia delle Entrate per le abitazioni di tipo economico nella zona in esame (*D/1- Fascia periferica- V.le Risorg.fine-Mare/fine- Iniz.Vitt.Emanuele*) la forbice dei prezzi oscilla da €.550,00 ad €.800,00 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.

Applicando il prezzo unitario di €.550,00 al metro quadro alla superficie raggugiata di mq. **201,19** si ottiene il seguente **probabile valore di mercato:**

$$\text{Valore di mercato} = \text{mq.201,19} * \text{€./mq.550,00} = \text{€. 110.645,50}$$

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:	€.	110.645,50
- Riduzione per regolarizzazione catastale DOCFA:	€.	-1.000,00
- Riduzione per regolarizzazione al Catasto Terreni:	€.	-500,00
- Pratica in sanatoria per le verande:	€.	-5.000,00
- Pratica in sanatoria per la fusione e diversa dist.:	€.	-2.500,00
- Costi per la rimessa in pristino veranda 1P:	€.	-7.956,51
- Riduzione per incidenza oneri giuridici:	€.	<u>-329,00</u>
Valore ridotto	€.	<u>93.359,99</u>

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 €.14.004,00, addivenendo ad un **valore a base d'asta di €.79.355,99 in cifra tonda €.79.000,00.**

Si allegano alla presente perizia:

ALLEGATO 1: DOSSIER FOTOGRAFICO:

- ♦ *N°11 fotografie;*
- ♦ *Planimetria con coni fotografici;*
- ♦ *Localizzazione su Google Earth;*

ALLEGATO 2: "ALLEGATI TECNICI":

- ♦ *Visura catastale storica aggiornata;*
- ♦ *Stralcio foglio di mappa catastale;*
- ♦ *Planimetria catastale aggiornata del sub 14;*
- ♦ *Visura ipotecaria aggiornata al 22/09/2024 a nome del debitore;*
- ♦ *Tabella valori OMI estratta dal sito dell'Agenzia delle Entrate;*



- ♦ *Planimetrie catastali dei sub 7 e 9 precedenti alla fusione e diversa distribuzione;*
- ♦ *Computo metrico estimativo riguardante la rimessa in pristino delle murature che definivano la veranda di piano primo;*
- ♦ *Nulla Osta variante del 02/01/1976;*
- ♦ *Abitabilità del 03/02/1977.*

ALLEGATO 3: “TITOLO DI PROPRIETÀ”:

- ♦ *Atto di vendita in Not. Nicolò Gentile avente Repertorio.n.62306 del 03/01/1980, registrato a Castelvetro il 17/01/1980 al n.327 e trascritto a Trapani il 19/01/1980 al n.1301 vol.2458/1195.*
- ♦ *Atto di vendita in Not. Paolo Ingargiola avente Repertorio.n.2928 del 21/10/1982, registrato a Castelvetro il 03/11/1982 al n.4354 e trascritto a Trapani il 09/11/1982 al n.21572.*

ALLEGATO 4: “ALTRI ALLEGATI”:

- ♦ *Verbale di sopralluogo;*
- ♦ *Copia comunicazione per il sopralluogo;*
- ♦ *Attestazione di avere trasmesso la perizia alle parti;*

Tanto si relaziona per l'espletamento del mandato ricevuto.

Santa Ninfa, lì **22/09/2024**

IL C.T.U.


