

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA INTEGRATIVA E RIEPILOGATIVA N°5

PROCEDIMENTO ESECUTIVO promosso dalla
***** contro ***** (R.G.E N°91/95 RIUNITO
CON RGE 40/2021)

OGGETTO: Provvedimento di estensione dell'incarico reso all'udienza del
20/09/2021 in ordine alla intervenuta riunione del procedimento
RGE 40/2021 con quello originario RGE 91/1995.

1. Premessa

Il sottoscritto geom. OMISSIS, iscritto al N°OMISSIS dell'Albo dei geometri della provincia di Trapani, ed iscritto, inoltre, all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Marsala, in evasione dell'ulteriore incarico conferito all'udienza del 20/09/21 dal G.E. dott. M. Bellomo, relativamente al procedimento esecutivo promosso dalla ***** contro ***** , ha proceduto alla redazione della presente relazione di consulenza tecnica integrativa n°5 in evasione all'incarico di cui al Provvedimento che si riporta di seguito:

“Ritenuto necessario disporre la integrazione della perizia di stima in atti al fine di adeguare il valore dell'immobile pignorato in considerazione del sopravvenuto ulteriore pignoramento ed al fine di provvedere sulla reiterata istanza di locazione Assegna al Geom. OMISSIS –al quale ricorda di essere sotto il vincolo del prestato giuramento- termine di giorni trenta per il deposito e la comunicazione alle parti compresi i debitori della integrazione della perizia di stima già in atti che tenga conto del sopravvenuto pignoramento”.

Inoltre, considerato che nel corso degli anni passati oltre alla relazione di consulenza tecnica originaria sono state redatte altre tre consulenze tecniche per integrazioni e ulteriori accertamenti richiesti dal G.E., lo scrivente CTU ha ritenuto opportuno, al fine di semplificare la lettura finale della consulenza tecnica, di riepilogare nella presente relazione n°5 le risultanze delle quattro relazioni precedenti al fine di evitare il rimando a quanto già depositato ed avere un unico documento aggiornato ad oggi.

Sulla scorta dei necessari accertamenti già in precedenza si è suddivisa la relazione nei seguenti paragrafi:

1. Premessa;
2. Precisazioni in ordine alla particella pignorata 442 del foglio di mappa 6 e sul numero civico dell'immobile pignorato;
3. Descrizione dei beni pignorati;
4. Accertamenti urbanistici, catastali, titolarità e ventennio;
5. Attestati di prestazione energetica (APE);
6. Aggiornamento valore dei beni;
7. Determinazione valore quote pignorate;
8. Divisibilità dei beni;
9. Determinazione canone di locazione bar-pasticceria.

L'accesso alle unità immobiliari è stato già eseguito in occasione dei precedenti incarichi, come risulta dalle precedenti relazioni, per cui non è stato ripetuto.

2. Precisazioni in ordine alla particella pignorata 442 del foglio di mappa 6 e sul numero civico

Relativamente alla particella pignorata 442 del pignoramento originario si precisa che il debitore esecutato con atto del *omissis*, trascritto alla Conservatoria RR.II. il *omissis* al

n° *omissis* reg. part., ha acquistato la particella 442. Il notaio Nicolò *omissis*, nel redigere la nota di trascrizione, ha commesso un mero errore di indicazione scrivendo la particella 422 anziché 442.

In data *omissis* al n° *omissis* reg. part. è stata trascritta la nota in rettifica con la quale è stata indicata la corretta part.442.

In riferimento al Provvedimento del GE datato 05/05/2017, con il quale è stata chiesta la verifica della corrispondenza univoca fra bene pignorato e bene stimato, non vi è alcun dubbio; infatti, in primo luogo è stata verificata la posizione in mappa delle due particelle 442 e 422 accertando che il luogo visitato dallo scrivente durante le operazioni peritali corrisponde all'immobile identificato con la originaria particella 442 (la particella 422 trovasi in altro sito non confinante nemmeno con la via Vitt. Emanuele). Inoltre, la particella 422 è di dimensioni nettamente superiori alla superficie acquistata con il titolo del '76.

Successivamente l'originaria particella 442 ha mutato il suo identificativo in particella 915 a seguito di una variazione eseguita d'ufficio da parte del Catasto nell'anno 1995, in atti dal 04/03/2004. Per quanto attiene alla corrispondenza di ogni singolo subalterno catastale si fa presente che l'intera particella 442 è divenuta 915 precisando che l'identificativo catastale in prima battuta riguarda la sagoma della particella al Catasto Terreni mentre i singoli subalterni identificano al Catasto Fabbricati le diverse porzioni urbane del bene che presentano una consistenza catastale autonoma. Pertanto tutta la particella 442 è divenuta 915 e quest'ultima, internamente, oggi

risulta essere suddivisa in due subalterni ed ogni singolo subalterno ricade sull'intera originaria particella 442 pignorata.

Si precisa che le unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati in origine erano due e precisamente foglio di mappa 6 particella 915 sub 1 e sub 2 accatastate in data 06/04/1993 in atti dal 27/07/1993 (cioè da quest'ultima data ispezionabili tramite visura catastale).

In data 24/10/1997 il Catasto ha inserito il classamento delle unità immobiliari e pertanto nella visura storica compare un'altra riga di variazione (ma è soltanto una variazione d'ufficio per l'inserimento dei dati censuari completi) ed in data 09/08/2002 i sub 1 e 2 vengono soppressi per generare i sub 4, 5 e 6 unitamente alle relative parti comuni identificate con il sub 3 (bene comune non censibile).

Oggi, a seguito di ulteriori denunce di variazione catastale, i subalterni risultanti sono il sub 8 ed il sub 9.

La superficie al Catasto Terreni, inizialmente non corrispondente per un mancato allineamento della banca dati catastale, ad oggi è stata rettificata giusta istanza evasa nel 2014.

Il numero civico, infine, spesso non coincide con quanto riportato in catasto ma nella perizia, stante l'assenza della targhetta nel prospetto dell'edificio, è stato dedotto il numero civico 272 da quello immediatamente adiacente, cioè il civico 274, rilevato in sede di sopralluogo nel fabbricato limitrofo.

|

3. Descrizione dei beni pignorati

LOTTO 1A: Piena proprietà per la quota di 5/6 di un'unità immobiliare di piano terra adibita ad attività artigianale composta da un bar con laboratorio di produzione pasticceria in Campobello di Mazara nella via Vittorio Emanuele II n° 272 (Foglio di mappa 6 part. 915 sub 9).

LOTTO 1B: Piena proprietà per la quota di 5/6 di un'unità immobiliare di piano terra e primo adibita ad abitazione in Campobello di Mazara nella via Vittorio Emanuele II n° 272 (Foglio di mappa 6 part. 915 sub 8).

LOTTO 1A - UNITÀ IMMOBILIARE DI PIANO TERRA

L'unità immobiliare di piano terra è costituita da un'attività artigianale composta da un bar con laboratorio di produzione pasticceria.

Rispetto all'originaria consistenza che il bar aveva all'epoca del primo pignoramento, oggi risultano essere state apportate dall'inquilino, sig. *****, una serie di importanti e sostanziali modifiche che hanno portato ad avere un locale più grande, a seguito della copertura dell'originario cortile interno, con rifiniture integralmente rinnovate.

Allo stato attuale il piano terra è composto da un ampio locale vendita adibito a bar, tre servizi igienici e relativi disimpegni, laboratorio di produzione e zona servizi il tutto per una superficie coperta di circa mq.316.

Le rifiniture sono del tipo civile; pavimento con mattoni in ceramica, tonachina del tipo civile alle pareti, piastrelle alle pareti dei servizi igienici e del laboratorio, infissi interni in legno ed esterni in metallo. I prospetti esterni sono rifiniti con traversato di cemento e pittura bianca.

Le condizioni di manutenzione e conservazione del locale sono ottime.

|

LOTTO 1B - UNITÀ IMMOBILIARE DI PIANO TERRA E PRIMO

L'unità immobiliare di primo piano è adibita ad abitazione e, planimetricamente, è composta da un androne con scala che si diparte dal piano terra, un ingresso-corridoio, una cucina-soggiorno, un vano accessorio ricavato in uno spazio che in origine era un terrazzo scoperto (ora coperto con una copertura costituita da travi in ferro reticolari e soprastante manto di lastre onduline in plastica), due servizi igienici, tre vani letto, un salotto collegato al corridoio tramite un vano disimpegno più ampio utilizzato con divano e TV ed un ultimo vano adiacente al salotto che al momento del sopralluogo è stato trovato adibito a riposto stante la presenza di numerosi scatoloni.

L'intera abitazione di primo piano occupa una superficie coperta di circa mq.304 e il vano scala di piano terra a servizio esclusivo occupa una superficie coperta di circa mq.23. Completa l'abitazione sopra descritta un balcone di circa mq.7,20.

Le rifiniture sono del tipo civile; pavimento in parte con mattoni di cemento e scaglietta di marmo ed in parte con piastrelle di ceramica, tonachina alle pareti, piastrelle alle pareti del servizio igienico e della cucina, infissi interni in legno ed esterni in metallo. Esternamente i prospetti sono piastrellati dal lato strada principale e traversati dagli altri lati.

Le condizioni di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare sono sufficienti nella porzione più prossima all'ingresso mentre sono più buone nella porzione retrostante in quanto le finiture sono stati rifatte in epoca più recente.

In occasione del sopralluogo è stato constatato che al secondo piano, oltre al torrino scala, è presente una tettoia realizzata con tramezzi in conci di tufo che reggono una copertura fatta da travi in legno e soprastante manto di lastre di eternit. Tale tettoia ha una superficie di mq.49.

Tale struttura è assolutamente da demolire in quanto i tramezzi non sono idonei a sostenere carichi strutturali (come la soprastante copertura, benché con travi in legno e soprastanti lastre di eternit). Inoltre, l'eternit è da conferire in discarica tramite ditte specializzate nello smaltimento di tale materiale. Si precisa, comunque, che da un'osservazione esterna e per quanto è stato possibile vedere, non sembrano esserci pericoli imminenti in quanto le lastre di eternit sembrano avere una certa compattezza e non si sono osservati segni che denotino dispersione di materiale nei luoghi.

Inoltre, è anche presente un piccolo riposto creato con una struttura precaria e smontabile in fogli di lamiera zincata poggiata sul lastrico solare ed ancorata alla parete di parapetto perimetrale. Tale struttura è anch'essa da rimuovere.

(Vedasi le foto incluse nell'ALLEGATO 1A e 1B).

STRUTTURE PORTANTI

L'intero edificio è realizzato con struttura portante verticale in muratura di conci di tufo e i solai sono piani in latero-cemento.

CONFINI: l'immobile confina con la via Vittorio Emanuele II, con area di certi *****, con fabbricato di certi *****, con fabbricato di certi *****, con proprietà *****, s.s.a.

4. Accertamenti urbanistici e catastali

ACCERTAMENTI URBANISTICI

Il fabbricato originariamente è stato costruito sulla scorta della Concessione Edilizia n° *omissis* del *omissis* a mezzo della quale il Comune di Campobello di Mazara ha concesso di realizzare il primo piano su un preesistente fabbricato di piano terra.

In epoca successiva l'esecutato ha ampliato abusivamente il fabbricato realizzando la porzione di piano terra e primo identificata originariamente con la particella 915 subalterno 6 (sub oggi soppresso). Inoltre, al primo piano, quello che nelle planimetrie catastali e in quelle del condono edilizio è indicato come "terrazzo" è stato coperto con lastre di onduline plastificate sorrette da travi reticolari in ferro creando, di fatto, un vano utilizzabile.

Risulta essere stata presentata al Comune di Campobello di Mazara istanza di condono edilizio ai sensi della L.724/94 alla quale è stato attribuito il numero di pratica *omissis*; l'ufficio condono del Comune di Campobello di Mazara alla suddetta pratica di condono ha poi attribuito un nuovo numero di istruttoria e cioè il n° *omissis* (ex pratica *omissis* L.724/94).

A seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Campobello di Mazara lo scrivente CTU ha potuto visionare il fascicolo in istruttoria n° *omissis* esaminando gli elaborati di progetto depositati e constatando che in detti elaborati tecnici il piano terra era in corso di condono con la destinazione commerciale ed il primo piano con la destinazione di abitazione.

Per quanto riguarda il piano terra la planimetria del progetto allegata alla pratica di condono edilizio ormai risulta essere superata dalla recente pratica di sanatoria urbanistica di cui si dirà appresso. Inoltre, la destinazione d'uso attuale è diversa da quella dichiarata nel progetto del condono edilizio poiché la sanatoria è stata presentata come attività commerciale mentre oggi è stata trasformata in attività artigianale.

Di fatto il locale è sempre adibito a bar ma con la trasformazione della destinazione d'uso in artigianale vuol dire che la produzione di pasticceria è prevalente rispetto all'aspetto commerciale.

In merito ai recenti abusi nel locale artigianale di piano terra, dove sono state modificate le aperture interne, alcuni tratti di muratura sono stati rimossi, ed è stata collocata una struttura smontabile nell'originario cortile scoperto, si specifica che questi si configurano come intervento di cui all'art.20 della L.R. 4/2003, e tutte queste opere sono state eseguite in assenza di titolo abilitativo; per tali abusi è stata presentata pratica di accertamento di conformità ex art.37 DPR 380/2001 al SUAP di Campobello di Mazara in data 01/08/2020 prot.*omissis*.

A conclusione delle pratiche presentate (condono edilizio e sanatoria urbanistica ex art.37) il Comune di Campobello di Mazara ha **rilasciato il Permesso di Costruire in Sanatoria n°** del ****2021.**

Si precisa che il Permesso di Costruire in sanatoria è stato rilasciato per la destinazione d'uso del piano terra ad attività commerciale in quanto questa era la destinazione dichiarata nella originaria istanza di

condono e, secondo quanto dichiarato nella SCIA in sanatoria ex art.37, la destinazione è stata dichiarata dal tecnico redattore in “commerciale ed artigianale”. Stante che nel 2018 la destinazione d’uso è stata dichiarata in Catasto come artigianale (categoria C/3) anche il Permesso di Costruire doveva essere rilasciato con la medesima destinazione d’uso.

Pertanto, sarà necessario, anche in un momento successivo trattandosi di pratica di natura amministrativa, che l’ulteriore cambio d’uso da commerciale in artigianale venga regolarizzato con una CILA in sanatoria i cui costi saranno detratti nel paragrafo della stima.

Per quanto riguarda **il primo piano**, comunque, si trova corrispondenza con il progetto presentato all’ufficio condono edilizio tranne che per lo spazio indicato come terrazzo e che, invece, è stato trovato coperto con una copertura leggera in onduline di plastica semitrasparente sorretta da travi in ferro reticolari. **Tale copertura leggera è da rimuovere** in quanto i vani che prospettano sull’originario terrazzo che oggi è coperto, hanno finestre che servono per aerazione e illuminazione; con la copertura che chiude l’ambiente di che trattasi i suddetti vani non possono più essere arieggiati come prevede la normativa pertanto bisogna ripristinare l’originario terrazzo.

Al livello dei lastrici solari, come già detto sopra, sono state rinvenute una tettoia con eternit e un piccolo riposto con lamiera zincata che non sono state riportate nei vecchi elaborati grafici del condono. **Tali strutture sono da rimuovere integralmente.**

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile sopra descritto ad oggi è censito al Catasto Fabbricati nel foglio di mappa 6 con le seguenti particelle:

- **915 sub 8** (Cat. A/3, cl.2, vani 10,5, Sup. Catast. mq.271, sup. escluse aree scoperte mq.245, R. €.650,74) intestata a ***** ed ancora anche al coniuge ***** deceduto;
- **915 sub 9** (Cat. C/3, cl.2, mq.215, Sup. Catast. mq.223, R. €.832,79) intestata a ***** ed ancora anche al coniuge ***** deceduto.

Bisogna quindi volturare la denuncia di successione di ***** al fine di aggiornare l'intestazione catastale.

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 **del sub 8 NON è conforme** allo stato dei luoghi a causa della copertura del terrazzo il quale dal punto di vista catastale andrebbe censito come vano e non come terrazzo; rimuovendo, però, la copertura del terrazzo non sarà più necessario aggiornare la planimetria in quanto questa tornerà ad essere conforme allo stato dei luoghi.
- la planimetria catastale **del sub 9 è difforme** dallo stato dei luoghi in quanto non è mai stata dichiarata in catasto l'ultima modifica effettuata dal sig. ***** in epoca recente.
Il costo per la presentazione della pratica di variazione DOCFA verrà considerato nel paragrafo della stima.

TITOLO DI PROVENIENZA

Dalla certificazione agli atti, nonché dai titoli di proprietà visionati dallo scrivente C.T.U. presso l'Archivio Notarile di Trapani, risulta che il terreno su cui ora insiste il fabbricato descritto è stato acquistato dall'esecutato *****, per la quota del 50% indiviso della piena proprietà, da potere dei coniugi ***** ***** in forza dell'atto in Not.

N. Gentile del *omissis* Rep. N°*omissis* **trascritto alla**

Conservatoria RR.II. il *omissis* al n°*omissis* reg. part. (con lo stesso atto il rimanente 50% è stato acquistato dal fratello

*****).

Con successivo atto in Not. N. Gentile del *omissis* Rep. N°*omissis* **trascritto alla Conservatoria RR.II.**

l'*omissis* al n°*omissis* reg. part. il sig. *****

ha venduto alla sig.ra *****,

moglie dell'esecutato, il rimanente 50% indiviso dell'immobile di che trattasi pervenuto al venditore con l'atto del '76 sopra citato.

A seguito della morte della sig.ra ***** , avvenuta il 06/05/1993, il 50% indiviso ad essa spettante è passato in proprietà per la quota di 1/6 cadauno al marito ***** ed ai figli

***** e ***** giusta Denuncia

di Successione n°** Vol.** del ***** **NON TRASCRITTA.**

Risulta, invece, **trascritta alla Conservatoria RR.II. in**

data *omissis* al n°*omissis* reg. part. l'accettazione tacita

dell'eredità in favore di ***** , ***** e

*****. Alla luce dei suddetti titoli di provenienza il

debitore esecutato ***** è proprietario indiviso di

4/6 e la debitrice

esecutata ***** è proprietaria indivisa di 1/6 (il sig. *****), non esecutato, è proprietario indiviso dell'altro 1/6).

PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Dai documenti agli atti e dalle ricerche effettuate dallo scrivente C.T.U. è emerso che la quota di immobile pignorata si è appartenuta all'esecutato ***** in parte dal 14/12/1976 (data dell'acquisto) ed in parte dal 06/05/1993 (data di morte del coniuge *****). Dal 14/12/1976 la rimanente metà indivisa si è appartenuta al fratello ***** il quale la ha trasferita alla sig.ra ***** che l'ha posseduta dal 25/10/77 e fino al 06/05/1993 (data della morte).

All'esecutata ***** la quota pignorata si appartiene sin dal 06/05/1993 (data di morte della *****).

Al sig. ***** , non esecutato, la quota di 1/6 si appartiene sin dal 06/05/1993 (data di morte della *****).

Precedentemente, l'immobile si è appartenuto ai coniugi ***** e ***** i quali lo avevano

acquistato con l'atto in Not. N. Gentile del *omissis* Rep. N° *omissis* **trascritto alla Conservatoria RR.II. il *omissis* al n° *omissis* reg.**

part. POSSESSO DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare di piano terra (bar) si trova nel possesso del sig. ***** giusto contratto di locazione che trovasi fra i documenti dell'Allegato 5, mentre l'abitazione di primo piano si trova nel possesso dei debitori esecutati che vi abitano regolarmente.

VINCOLI E ONERI GIURIDICI CON RELATIVI COSTI

Dalla certificazione notarile in atti, nonché da un aggiornamento della visura ipotecaria eseguita dallo scrivente CTU fino alla data del 13/10/2021, è risultato quanto segue:

In data ***** al n°**** del registro particolare è stata iscritta un'ipoteca volontaria a favore dell'***** per l'importo di £.40.000.000, contro l'esecutato sull'immobile stimato

CARTOLARE

Eventuale costo cancellazione €. 35,00

In data **** al n°**** del registro particolare è stato trascritto un atto di Patti Proibitivi a favore dell'***** contro l'esecutato sull'immobile stimato.

CARTOLARE

Eventuale costo cancellazione €. 294,00

In data **** al n°**** del registro particolare è stato trascritto un pignoramento a favore della *****, contro l'esecutato sugli immobili pignorati.

Costo cancellazione €. 294,00

In data ***** al n°**** del registro particolare è stato trascritto il rinnovo del pignoramento reg. part. ***a favore della *****, contro l'esecutato sugli immobili pignorati.

Costo cancellazione €. 294,00

In data ***** al n°**** del registro particolare è stato trascritto un pignoramento a favore della *****, contro gli esecutati sugli immobili di cui ai Lotti 1A e 1B.

Costo cancellazione €. 294,00

□ In data **** al n°**** del registro particolare è stato trascritto un pignoramento in rettifica a quello trascritto il *** a favore della *****, contro gli esecutati sugli immobili di cui ai Lotti 1A e 1B.

Costo cancellazione €. 294,00

Costo per tutte le cancellazioni €. 1.505,00

Gli importi sopra indicati sono determinati in base alle tariffe oggi vigenti.

5. Attestati di Prestazione Energetica (A.P.E.)

L'unità commerciale di piano terra è dotata di Attestato di Prestazione Energetica redatto dallo scrivente CTU in data 27/09/2019 recante identificativo N°***** depositato al SIAPE Regione Sicilia in data ***** a cui è stato attribuito il numero di ID ****. **Il suddetto APE, però, a seguito delle modifiche che hanno comportato l'ampliamento della superficie del locale, deve essere rifatto prima dell'emissione del Decreto di Trasferimento.**

L'unità abitativa di primo piano è dotata di Attestato di Prestazione Energetica redatto dallo scrivente CTU in data **** recante identificativo N°***** depositato al SIAPE Regione Sicilia in data ***** a cui è stato attribuito il numero di ID *****.

I suddetti APE sono stati depositati nel fascicolo telematico della procedura in data 27/09/2019.

6. Aggiornamento valore del bene

La stima dei beni riprende quanto riportato nelle relazioni precedenti trovandosi il mercato attuale di Campobello di Mazara in una situazione stazionaria rispetto a qualche anno fa.

Considerato che il fabbricato si trova nel centro abitato di Campobello di Mazara sono state effettuate ricerche presso agenzie immobiliari e operatori del settore ed è doveroso segnalare la quasi assenza di transazioni commerciali nel centro cittadino; quasi tutte le transazioni immobiliari interessano la zona balneare di Campobello di Mazara (Tre Fontane, villaggio Kartibubbo, Granitola) con valori di mercato poco comparabili con gli immobili in centro cittadino anche perché il sito dell'immobile di che trattasi ricade al margine esterno della città sul versante lato Castelvetrano.

Da anni i prezzi di mercato si mantengono molto bassi a causa della scarsissima domanda di immobili nell'ambito del mercato locale per cui, a causa della scarsissima richiesta di immobili, il prezzo unitario di riferimento deve assumersi al minimo storico al fine di potere assicurare una possibile vendita dei beni.

È stata adottata una stima sintetica per comparazione adoperando come parametro tecnico il metro quadro.

A seguito degli elementi raccolti, tenuto conto del trend negativo che da anni attanaglia il mercato immobiliare di Campobello di Mazara nonché da informazioni assunte sui prezzi di 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 1A - piano terra artigianale

Si assume come riferimento la superficie coperta del locale pari a mq.316 a cui si applica il prezzo unitario di €.700,00/mq.

Applicando il prezzo unitario di €.700,00 al metro quadro alla superficie ragguagliata di mq. 316 si ottiene il seguente probabile valore di mercato:

Valore di mercato= mq.316 * €/mq.700,00= **€. 221.200,00**

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 costi da detrarre, 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:	€.	221.200,00
- Costo CILA in sanatoria per regolarizzare il cambio d'uso in attività artigianale:	€.	-2.500,00
- Costo pratica catastale DOCFA	€.	-750,00
- Riduzione per incidenza oneri giuridici:	€.	<u>-1.505,00</u>
Valore ridotto	€.	<u>216.445,00</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 €.32.466,75, addivenendo ad un **valore a base d'asta di €.183.978,25 in cifra tonda €.184.000,00.**

Per l'unità immobiliare di piano terra si precisa che essa viene valutata nello stato e nelle condizioni che lo scrivente CTU ha accertato in occasione del sopralluogo del 30/09/2020 indipendentemente dal fatto che l'inquilino abbia investito una cospicua somma di denaro per apportare migliorie nell'immobile pignorato.

LOTTO 1B – piano terra e primo abitazione

Assumendo come riferimento la superficie coperta dell'abitazione ivi compresa la superficie del vano scala di piano terra ad uso esclusivo pari a mq.327, oltre alla superficie del balcone pari a mq.7,20 per un'incidenza percentuale del 25%, si ottiene la seguente superficie ragguagliata:

$$\text{mq.}327*100\% + 7,20*25\% = \text{mq. } 328,80$$

Considerato il prezzo delle abitazioni nel comprensorio aventi caratteristiche simili a quella del fabbricato oggetto di stima, tenuto conto dello stato manutentivo sufficiente, tenuto conto anche dell'attuale fase di contrazione del ciclo immobiliare, si assume un prezzo unitario di €.400,00 al metro quadro.

Applicando il prezzo unitario di €.400,00 al metro quadro alla superficie ragguagliata di mq. 328,80 si ottiene il seguente probabile valore di mercato:

$$\text{Valore di mercato} = \text{mq.}328,80 * \text{€./mq.}400,00 = \text{€. } \underline{\underline{131.520,00}}$$

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, 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:	€.	131.520,00
- Riduzione per rimozione strutture murarie della tettoia presente sul lastrico solare e per rimozione struttura precaria in lamiera zincata	€.	-3.000,00
- Riduzione per rimozione eternit tramite ditta specializzata	€.	-1.500,00
- Riduzione per incidenza oneri giuridici:	€.	<u>-1.505,00</u>
Valore ridotto	€.	<u>125.515,00</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 €18.827,25, addivenendo ad un **valore a base d'asta di €106.687,75 in cifra tonda €106.700,00.**

7. Determinazione valore quote pignorate

I valori sopra indicati rappresentano il valore dell'intera piena proprietà nel caso in cui l'Autorità Giudiziaria dovesse decidere di porre in vendita l'intero e assegnare al comproprietario non esecutato la quota di 1/6 del bene venduto.

Stante che i beni sono pignorati per la quota di 5/6, comunque, viene indicato di seguito il valore di ognuna delle unità immobiliari pignorate:

Valore base d'asta quota 5/6 LOTTO 1A:	€.	153.333,00
Valore base d'asta quota 5/6 LOTTO 1B:	€.	<u>88.917,00</u>
Somma	€.	<u>242.250,00</u>

8. Divisibilità dei beni

I beni oggetto di pignoramento non sono divisibili in quanto essi sono pignorati quasi per l'intero; infatti, soltanto la quota di 1/6 in capo a ***** è libera da gravami mentre la quota pignorata è pari a 5/6 dei quali 4/6 di proprietà di ***** e 1/6 di proprietà di *****.

Non è fisicamente possibile estrapolare una porzione di 1/6 dall'intera proprietà da potere eventualmente assegnare al comproprietario non debitore.

9. Determinazione canone di locazione locale bar-pasticceria

L'attuale canone di locazione ammonta ad €.800,00 mensili che è stato concordato fra le parti nel 2011 quando il bar era ancora in uno stato di rifinitura alquanto datato e con una superficie inferiore a quella odierna.

Stante che oggi il bar ha subito una radicale trasformazione che, oltre a far aumentare la superficie coperta, ha rinnovato integralmente le rifiniture e gli impianti, il canone di locazione congruo si stima pari ad €.1.200,00 mensili.

Si allegano alla presente perizia:

ALLEGATO 1A: FOTOGRAFIE LOTTO 1- PT

- ♦ *N°10 fotografie;*

ALLEGATO 1B: FOTOGRAFIE LOTTO 1- 1°P

- ♦ *N°15 fotografie;*

ALLEGATO 2: “ALLEGATI TECNICI”:

- ♦ *Permesso di Costruire in sanatoria n°*** del ****
- ♦ *Stralcio mappa catastale;*
- ♦ *Certificati catastali estratti dalla nuova certificazione notarile;*
- ♦ *Ispezioni ipotecarie aggiornate;*
- ♦ *Planimetrie catastali rilasciate dal Catasto di Trapani;*
- ♦ *Stralci localizzazione su Google Earth.*

ALLEGATO 3: “NUOVO PROETTO PIANO TERRA”:

- ♦ *Grafico TAV 4 – stato attuale presentato al SUAP del Comune di Campobello di Mazara per l’ottenimento del Permesso di Costruire in sanatoria.*

ALLEGATO 4: “TITOLI DI PROPRIETÀ”:

- ♦ *Copia Atto in Not. Nicolò Gentile del *** Rep. n°****;*
- ♦ *Copia Atto in Not. Nicolò Gentile del *** Rep. n°****;*
- ♦ *Nota di trascrizione del 1***n°**** reg. part.*
- ♦ *Nota di trascrizione del ***** n°**** reg. part. in rettifica alla nota ***del ***;*

ALLEGATO 5: “ALTRI ALLEGATI”:

- ♦ *Notifica alle parti della presente relazione;*
- ♦ *Copia contratto di locazione locale di piano terra;*
- ♦ *Copia certificazione notarile relativa al pignoramento del 1995.*

N.B.: si precisa che alcuni degli allegati sono ripresi dalle precedenti relazioni di consulenza e sono raggruppati insieme ai nuovi allegati stante che trattasi di perizia riepilogativa, oltre che integrativa.

Tanto si relaziona per l’espletamento del mandato ricevuto.

Marsala, lì **20/10/2021**

IL C.T.U.
Geom. omissis
Documento firmato digitalmente

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Trapani**

Dichiarazione protocollo n. Tomississ del omississ

Planimetria di u.i.u. in Comune di Campobello Di Mazara

Via Vittorio Emanuele II

civ. 280

Identificativi Catastali:

Sezione: 1

Foglio: 6

Particella: 915

Subalterno: 8

Compilata da:

~~Giuseppe Bazzani~~

Iscritto all'albo:

Geometri

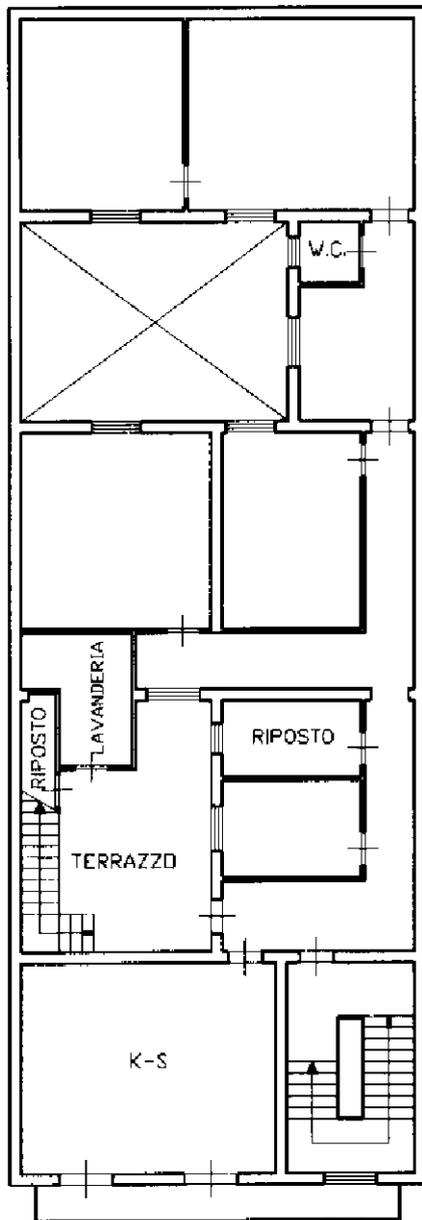
Prov. Trapani

N. 582

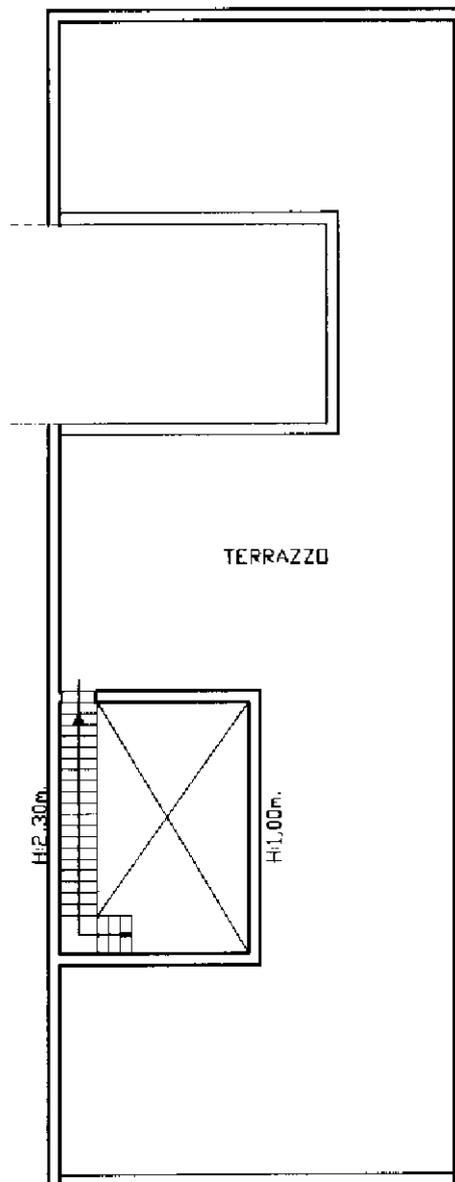
Scheda n. 1

Scala 1:200

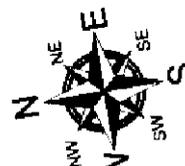
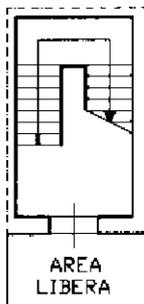
PIANTA PIANO PRIMO
H: 3,00m.



PIANTA PIANO SECONDO.



PIANTA PIANO TERRA
H: 3,50m.



Ultima planimetria in atti

Data: 22/08/2019 - n. T48091 - Richiedente: omississ

VIA V. EMANUELE II*

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/08/2019 - Comune di CAMPOBELLO DI MAZARA (B521) - < Sez.Urb.: 001 - Foglio: 6 - Particella: 915 - Subalterno: 8 >
VIA VITTORIO EMANUELE II n. 280 piano: T-1;

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Trapani**

Comune di Campobello Di Mazara Tomississ Tomississ

Tomississ

Via Vittorio Emanuele II

civ. 282-284

Identificativi Catastali:

Sezione: 1

Foglio: 6

Particella: 915

Subalterno: 9

Compilata da:

~~Giuseppe~~

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Trapani

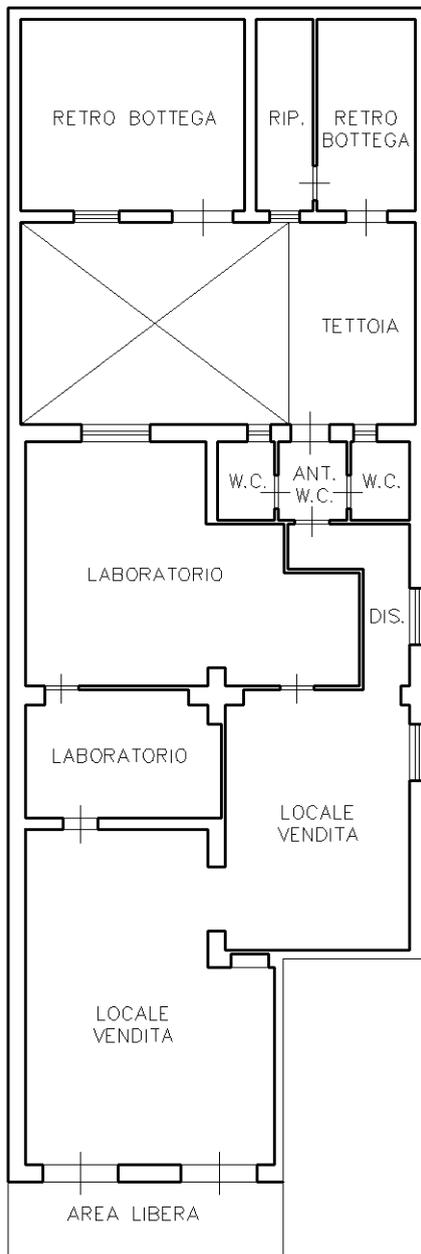
N. 1730

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA
H: 3,50 m.



VIA VITTORIO EMANUELE II*



Ultima planimetria in atti

Data: 12/10/2020 - n. T381002 - Richiedente: omississ

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/10/2020 - Comune di CAMPOBELLO DI MAZARA (B521) - < Sez.Urb.: 001 - Foglio: 6 - Particella: 915 - Subalterno: 9 >
VIA VITTORIO EMANUELE II n. 282 n. 284 piano: T;