



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDIMENTO ESECUTIVO promosso dalla *****
***** contro ***** ***** (R.G.E N°128/2023)

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 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 Monica D'Angelo, 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 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;
6. Invio bozza alle parti e osservazioni alla perizia.



Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 20/05/24 direttamente presso l'abitazione del debitore ed è stato possibile effettuare il primo accesso al bene pignorato alla presenza del Custode Giudiziario, Avv. Fabio Barabino, 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

A.) FABBRICATI

Lotto 1) Piena proprietà di un fabbricato di abitazione di piano terra in Marsala nella C/da Fornara (Foglio di mappa 352 part. 1175 sub 3).

3. Immobili con relative notizie ed accertamenti

LOTTO 1

Fabbricato di abitazione di piano terra in Marsala nella C/da Fornara vicino al civico 608 (di fatto il numero 608 costituisce il civico della adiacente unità abitativa sempre del debitore ma non pignorata).

Il fabbricato è composto da un vano ingresso-soggiorno, due vani letto, un W.C., un piccolo cucinino, ricavato in uno spazio un tempo adibito a chiostrina, ed un vano dove si trova la scala che permette l'accesso al lastrico solare. Il suddetto vano scala giunge al livello lastrici con un torrino.

L'abitazione occupa una superficie coperta di circa mq.88 oltre ad un piccolo terrazzino lato ingresso di circa mq.5.



Il fabbricato pignorato è realizzato con struttura portante verticale in muratura di conci di tufo mentre le coperture sono piane con solai del tipo in c.a. e laterizi.

Le rifiniture dell'abitazione sono del tipo civile e sono costituite da pavimento con piastrelle di ceramica monocottura, tonachina del tipo civile alle pareti, infissi interni in parte in legno tamburato ed in parte in legno con riquadri a vetro (all'inglese); gli infissi esterni sono realizzati in alluminio anni '70 con avvolgibile in plastica.

Le condizioni di manutenzione e conservazione sono mediocri essendo presente in diversi punti umidità di risalita dalle fondazioni e qualche macchia di umidità causata da infiltrazione dall'alto.

I prospetti esterni dell'edificio sono rifiniti con intonaco di cemento bianco e con pittura colorata nel prospetto principale.

Per quanto riguarda gli impianti tecnologici si precisa che l'unità abitativa è dotata di uno scaldacqua a gas per l'acqua calda sanitaria mentre non è presente nessun impianto di climatizzazione ne estivo ne invernale.

Il fabbricato prospetta su una stradella che, seguendo un percorso tortuoso in mezzo ad altri fabbricati permette di raggiungere la via pubblica.

Inoltre, l'esecutato ha dichiarato che l'unità immobiliare non ha contatore ENEL poiché l'energia elettrica viene prelevata dal contatore che esiste nell'adiacente unità immobiliare identificata con la particella 1175 sub 2 che si appartiene allo stesso debitore.

(Vedasi le 18 foto incluse nell'ALLEGATO 1).



Si precisa che nel vano ingresso-soggiorno esiste una porta che, internamente, permette il collegamento con l'adiacente unità abitativa sempre del medesimo debitore. Tale apertura è stata praticata abusivamente dal sig. *****.

CONFINI: l'immobile oggetto di stima confina con la stradella di arrivo, con fabbricato di proprietà di certi *****, con terreno di proprietà eredi *****, s.s.a.

NOTIZIE SUL SEGMENTO DI MERCATO

L'immobile trovasi nella estrema periferia del territorio marsalese a circa 1,5 Km. dal popoloso nucleo abitato di C/da Strasatti.

La zona è abbastanza 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, officine meccaniche.

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 352** con la seguente particella:

- **1175 sub 3** (Cat. A/3, cl. 4^a, vani 4, superficie catastale mq.85, escluse aree scoperte mq.83, R. €.206,58) - 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** agli atti del Catasto stante la presenza di modifiche alla tramezzatura interna del



vano ingresso-soggiorno nonché della copertura della originaria chiostrina dove è stato realizzato un cucinino.

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 1175, al Catasto Terreni il medesimo fabbricato è individuato con il numero di mappa 259. 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 avuto donato con atto di compravendita in Not. Salvatore Cavasino del 15/10/1992 Rep. n. 14052, **trascritto alla Conservatoria dei RR.II. in data 05/11/1992 al n°17186 del registro particolare**, da potere della propria madre sig.ra *****, nata a ***** il *****.

Con il suddetto atto la sig.ra ***** si è riservata il diritto di abitazione che, però, ormai è decaduto stante che la stessa è deceduta nel 2011.

PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Dalla certificazione notarile agli atti risulta che l'immobile di che trattasi, nel ventennio, si è appartenuto al sig. ***** al



100% della piena proprietà per averlo avuto donato in data 15/10/1992 e quindi per provenienza anteriore a tale periodo.

POSSESSO DELL'IMMOBILE E PROCEDURE PENDENTI

L'immobile di cui sopra si trova nel possesso del debitore *****
***** il quale vi risiede abitualmente.

Dalle visure ipotecarie effettuate aggiornate alla data del 10/07/2024 non risultano procedure pendenti trascritte.

NOTIZIE SULLA COSTRUZIONE E REGOLARITA' EDILIZIA

Considerato che nell'atto di donazione del 1992 non risultano estremi di costruzione del fabbricato ma soltanto una dichiarazione della donante di epoca di realizzazione ante '67, sono state effettuate ricerche presso il Comune di Marsala ed è stato accertato che non esistono licenze edilizie, concessioni edilizie o istanze di condono ne a nome del debitore ne a nome del dante causa, *****.

Per il motivo di cui sopra, è stata visionata una aerofoto del 1968 ed è stato verificato che il fabbricato pignorato non era esistente a quell'epoca fatta eccezione per una piccola porzione che oggi corrisponde pressappoco al vano scala anche se quest'ultimo è di dimensione minore rispetto alla porzione di edificio visibile nell'aerofoto pertanto è presumibile che quel vecchio vano preesistente sia stato demolito per poi realizzare il fabbricato così come oggi si trova.

Il fabbricato, quindi, è stato realizzato successivamente al 1967 in assenza di titolo abilitativo.



Da ricerche effettuate nel vigente Piano Comprensoriale si evince che la zona urbanistica dove ricade il fabbricato staggito è identificata come zona destinata ad attrezzature pubbliche e pertanto non edificabile. Anche se ormai i vincoli imposti nel Piano Comprensoriale sono decaduti, la zona viene assimilata a zona agricola e, pertanto, alla luce di quanto accertato il fabbricato pignorato è da considerarsi abusivo e **l'abuso NON E' SANABILE** per cui **il fabbricato è interamente da demolire.**

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare di che trattasi è dotata di Attestato di Prestazione Energetica redatto dallo scrivente in data 05/08/2024 depositato presso il sito dell'ENEA in pari data a cui è stato attribuito il numero identificativo 20240805-081011-70082.

L'APE di cui sopra è stato depositato nel fascicolo telematico della procedura il 07/08/2024.

VINCOLI E ONERI GIURIDICI CON RELATIVI COSTI

Dalla certificazione notarile in atti risulta quanto segue:

□ In data 22/04/2006 al N°3806 del registro particolare è stata iscritta ipoteca volontaria a favore del ***** ***** ***** con sede in ***** ***** contro il debitore per un capitale di €.35.000,00 ed un montante complessivo €.49.000,00 sul bene descritto nella presente relazione.

Costo per la cancellazione €. 35,00



□ In data 08/01/2024 al N°322 del registro particolare è stato trascritto Pignoramento a favore della società ***** ***** ***** ***** con sede in Mestre contro il debitore 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 poiché il pignoramento e l'ipoteca volontaria scontano una tassazione a tasso fisso. Detto importo è calcolato in base alle tariffe oggi vigenti.)

Lo scrivente CTU ha effettuato un aggiornamento alla data del 10/07/2024 della visura ipotecaria e non risultano altre formalità da menzionare.

4. Scelta del criterio di stima

Considerato che il fabbricato è abusivo e non sanabile lo scrivente CTU ha seguito le indicazioni riportate nel Decreto di nomina al punto che indirizza la stima verso la valutazione del suolo, a cui andranno detratti i costi per la demolizione dell'opera abusiva, e a cui dovrà aggiungersi il valore d'uso (Vu) del bene, cioè il valore che dovrà tradurre in termini economici la possibilità di godimento dello stesso sino alla demolizione, in rapporto al tempo che decorrerà dalla stima fino alla demolizione/acquisizione (tempo che si assume potersi indicare in 15 anni).

5. Determinazione del valore dei beni

Per la determinazione del valore d'uso, stante si ha la necessità di calcolare il canone di locazione dei lotti, sono state estratte le quotazioni risultanti dall'Agenzia delle Entrate.



Per la zona in cui ricade l'immobile di che trattasi le quotazioni OMI non forniscono dati sui fabbricati di tipo economico (categoria catastale A3) pertanto si assume la quotazione minima disponibile per gli immobili facenti parte della categoria "civile abitazione".

I dati pubblicati dall'OMI hanno un range compreso fra €/mq. 2,4 ed €/mq. 3,3 riferiti alla superficie lorda pertanto lo scrivente ha assunto l'importo di €.2,40 per metro quadro di superficie lorda in quanto, anche a seguito di confronto con alcuni siti di agenzie immobiliari operanti nel territorio, è stato constatato che le richieste dei privati che concedono in locazione i loro immobili e per la metratura simile a quella dei due lotti in esame è un po' superiore rispetto alla cifra indicata dall'OMI ma, dovendo tenere conto dello stato manutentivo, si assume quella dell'OMI pari ad €/mq. 2,40.

CALCOLO IMPORTO LOCAZIONE:

P.T.: mq.(88+ 5*25%)= mq.89,25* €/mq 2,40= €.214,20

In cifra tonda €.215,00 mensili pari a €.2.580 annui

Il canone annuo sopra determinato è al lordo per cui, al fine di procedere con gli altri calcoli, si deve apportare una decurtazione per le spese di gestione dell'immobile (imposte e tasse, assicurazione, manutenzione) quantificabile pari al 35% pertanto si avrà:

€.2.580 annui -35%= €.1.677 (Reddito netto)

Al fine di determinare il valore d'uso si utilizza la formula dell'accumulazione finale di annualità costanti posticipate limitate:

$V_0 = \text{Reddito netto} * (q^n - 1) / r$

Dove: **q** è il montante unitario



n è il numero degli anni assunti pari a 15

(vedasi scelta criterio di stima)

r è saggio di capitalizzazione che si assume pari al 2%

Si è stimato il valore d'uso secondo la specifica che segue:

LOTTO 1

La superficie intera occupata dal fabbricato e dal terrazzino pertinenziale è di mq.93 (mq.88 + mq.5).

$$\begin{aligned}\text{Valore d'uso:} \quad V_0 &= \text{Reddito netto} * (q^n - 1) / r \\ V_0 &= \text{€} . 1.677 * (1,02^{15} - 1) / 0,02 \\ V_0 &= \text{€} . 29.001,06\end{aligned}$$

VALUTAZIONE COMPLESSIVA

Valore del suolo: mq.93* € .10,00/mq=	€.	930,00
Costo demolizione fabbricato:	€.	-7.250,00
Valore d'uso P.T.:	€.	<u>29.001,06</u>
Valore d'uso netto	€.	22.681,06

Al valore così come sopra calcolato è necessario applicare le riduzioni sotto elencate al fine di determinare il valore a base d'asta:

- Valore d'uso netto:	€.	22.681,06
- Riduzione per costo pratiche catastali:	€.	-1.200,00
- Riduzione per incidenza oneri giuridici:	€.	<u>-329,00</u>
Valore ridotto	€.	<u>21.152,06</u>

CANONE DI LOCAZIONE

In risposta ad uno dei quesiti posti nel Provvedimento di nomina si riferisce che il canone medio di locazione è già stato determinato



nella parte di relazione che precede poiché necessario per il calcolo del Valore d'uso.

Più precisamente, il canone annuo di locazione è stato determinato in €.2.580.

6. Invio bozza alle parti e osservazioni alla perizia

In data 08/08/24 è stata inviata alle parti la bozza della perizia avvisando nella relativa PEC che le eventuali osservazioni sarebbero dovute pervenire allo scrivente CTU entro e non oltre 15 giorni antecedenti l'udienza del 12/09/2024 (cioè entro il 28/08/24) per come espressamente previsto nel Provvedimento di nomina.

Alla data del 28 agosto 2024 nessuna osservazione è pervenuta allo scrivente pertanto la perizia viene depositata definitivamente senza alcuna modifica nel contenuto rispetto alla bozza inviata alle parti.

Si allegano alla presente perizia:

ALLEGATO 1: DOSSIER FOTOGRAFICO:

- ♦ *N°18 fotografie;*

ALLEGATO 2: "ALLEGATI TECNICI":

- ♦ *Visura catastale storica aggiornata;*
- ♦ *Stralcio foglio di mappa catastale;*
- ♦ *Planimetria catastale;*
- ♦ *Elaborato planimetrico catastale;*
- ♦ *Visura ipotecaria aggiornata al 10/07/2024 a nome del debitore;*
- ♦ *Tabella valori OMI estratta dal sito dell'Agenzia delle Entrate con ubicazione immobile su mappa grafica;*
- ♦ *Stralci localizzazione su Google Earth;*



- ♦ *Planimetria catastale con indicazione della porzione esistente ante 1967;*
- ♦ *Planimetria estratta da aerofoto IGM 1968 con indicazione delle porzioni di fabbricato non esistenti al 01-09-1967;*
- ♦ *Computo metrico estimativo demolizione.*

ALLEGATO 3: “TITOLO DI PROPRIETÀ”:

- ♦ *Atto di vendita in Not. S. Cavasino del 15/10/1992.*

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 **29/08/2024**

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

