
TRIBUNALE DI MARSALA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Gandolfo Vincenzo

nell'Esecuzione Immobiliare n° 78/2021 del R.G.E.

promossa da

BCC NPLs 2018-2 s.r.l.

contro

(OMISSIS)



PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Vincenzo Gandolfo, con studio in Mazara del Vallo nella Via Giovanni Bessarione civ. 3, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Trapani al n° 1339 nonché all'Albo dei C.T.U. dell'intestato Tribunale, con PEC del 06.09.2021 veniva nominato Esperto Stimatore nell'Esecuzione Immobiliare in epigrafe al fine di valutare il bene oggetto di pignoramento di seguito descritto.

Accettato l'incarico in data 07.09.2021 lo scrivente acquisiva la documentazione di cui al fascicolo e quindi provvedeva all'individuazione e all'analisi di n° 1 unità immobiliare urbana oggetto di pignoramento per l'intera proprietà con Atto Giudiziario del 21.06.2021 - rep. 667.

Nello specifico tale consistenza si identifica in un'abitazione civile sita in Mazara del Vallo (TP) nella via Zurigo civ. 1, annotata al Catasto Fabbricati nel Foglio 171 - Particella 2717, piano T.

Con PEC del 13.09.2021 questo C.T.U. comunicava al creditore procedente, presso l'Avv. Manlio Mannino, l'inizio delle operazioni peritali e l'accesso ai luoghi oggetto di esecuzione per il giorno 30.09.2021 alle ore 9.30. La stessa comunicazione veniva inviata ai debitori eseguiti sig. (*omissis*) (raccomandata A/R n° 20012307499-2 del 14.09.2021) e sig.ra (*omissis*) (raccomandata A/R n° 20012307500-4 del 14.09.2021). Tuttavia con PEC ricevuta in data 23.09.2021 dal procuratore legale di parte eseguita, Avv. Antonio Bonanno, veniva chiesto, per impossibilità a presenziare le operazioni, il differimento delle operazioni peritali di primo accesso che sono state successivamente effettuate il 18.10.2021 previa comunicazioni inviate a mezzo PEC alla parte eseguita in data 30.09.2021 e al creditore procedente in data 04.10.2021 (allegato 5).

Pertanto, come prestabilito, in data 18.10.2021, lo scrivente C.T.U. effettuava il primo accesso all'immobile pignorato dando inizio alle operazioni peritali come meglio descritto nel verbale di sopralluogo contenuto nell' allegato 1.

DESCRIZIONE

Trattasi di un fabbricato a destinazione abitativa sito in Mazara del Vallo (TP) nella via Zurigo civ. 1, edificato su un lotto di terreno posto ad angolo con la via Giovanni Bessarione, avente sagoma pressoché regolare e sviluppato in altezza per una elevazione fuori terra.

L'ubicazione del bene si individua in una zona suburbana, per la maggior parte costituita da immobili a destinazione residenziale caratterizzati dall'utilizzo misto-stagionale. L'immobile è localizzato in direzione nord-ovest dal centro urbano e da questo distante circa 3,0 km. Il contesto territoriale di zona risulta facilmente connesso al centro urbano cittadino mediante l'arteria viaria di Via Giovanni Bessarione ed è costituito da un'impronta urbana definita da una serie di viabilità secondarie direttamente connesse alla stessa direttrice viaria sopraindicata che permettono l'accesso all'abitato ivi presente costituito, per lo più, da fabbricati residenziali edificati in assenza di autorizzazioni edilizie e successivamente regolarizzate con pratiche di Condonò Edilizio.



TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione si appartiene al sig. (*omissis*) (C.F. OMISSIS) nato a (*omissis*) il (*omissis*) e alla sig.ra (*omissis*) (C.F. OMISSIS) nata a (*omissis*) il (*omissis*), per la quota di ½ indiviso in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, in virtù di Atto di Compravendita del 05.07.2004 al rogito del Notaio Anna Giubilato in Mazara del Vallo - Repertorio n° 45.976 - Raccolta n° 10.325.

STATO DI OCCUPAZIONE

Ad oggi l'immobile risulta occupato saltuariamente dai figli del debitore sig. (*omissis*).

CONFINI

L'immobile annotato in mappa nel foglio 171 - particella 2717, confina con le seguenti particelle di cui allo stesso foglio di mappa:

- ad OVEST con la p.lla 821 - ditte intestatarie (*omissis*);
- a NORD con la p.lla 2718 - ditte intestatarie (*omissis*);
- ad EST con via Zurigo;
- a SUD con via Giovanni Bessarione.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza
abitazione (vani principali)	152,41 mq	173,03 mq	1,00	173,03 mq	2,90 ml
chiostrina interna	11,88 mq	14,56 mq	0,35	5,10 mq	//
veranda coperta 1 (finiture diverse dai vani principali)	33,32 mq	38,83 mq	0,60	23,30 mq	2,90 ml
veranda coperta 2 (finiture diverse dai vani principali)	38,50 mq	42,55 mq	0,60	25,53 mq	2,90 ml
veranda coperta 3 (finiture analoghe ai vani principali)	18,98 mq	22,00 mq	0,80	17,60 mq	2,90 ml
vano scala (non collegato ai vani principali)	20,02 mq	25,00 mq	0,20	5,00 mq	//
locale di sgombero (non collegato ai vani principali)	37,01 mq	44,30 mq	0,20	8,86 mq	(h media) 3,20 ml
area libera di pertinenza (fino a 25,00 mq)	//	25,00 mq	0,10	2,50 mq	//



area libera di pertinenza (eccedenza oltre 25,00 mq)	//	324,28 mq	0,02	6,48 mq	//
Totale superficie convenzionale:				267,40 mq	

L'immobile si compone di un corpo di fabbrica ad una elevazione fuori terra edificato su un su un lotto di terreno dalla sagoma pressoché regolare di circa 700,00 mq delimitato da recinzione in muratura e cancello d'ingresso posto al civ. 1 di via Zurigo, strada a fondo naturale/battuto cementizio. L'area libera di pertinenza è in buona parte pavimentata in battuto cementizio fatta eccezione per la porzione a confine con la via Giovanni Bessarione destinata a giardino con piante ornamentali.

Il fabbricato, da un punto di vista distributivo, si compone di ingresso-soggiorno, salone-pranzo, disimpegno, tre camere, wc bagno, ripostiglio, wc doccia, chiostrina retrostante, tre verande coperte, vano scala e locale di sgombero. Tutti i locali, fatta eccezione per il vano scala ed il locale di sgombero, sono pavimentati e rifiniti al civile in ogni loro parte e gli infissi esterni sono in profilati estrusi di alluminio. Gli impianti presenti, di tipo sottotraccia, riguardano l'impianto elettrico, l'impianto idrico con ACS e l'impianto di riscaldamento alimentato da caldaia autonoma a gas e terminali radianti a parete.

Il vano scala, invece, accessibile dall'esterno e non comunicante con i vani principali, permette il collegamento verticale al soprastante lastrico solare mediante scala in c.a. lasciata al grezzo ed è rifinito verticalmente con solo strato di rinzafo e pavimentato in battuto cementizio.

Il locale di sgombero, accessibile dall'esterno e dalla chiostrina, è costituito da un vano rifinito internamente con intonaco, pavimentato in battuto cementizio e caratterizzato da copertura a falda latero-cementizia con soprastante manto di tegole.

Al fine di chiarire meglio quanto suesposto si rimanda alla documentazione fotografica e all'elaborato grafico predisposti di cui agli allegati 2 e 3.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	171	2717			A/2	7	8,5 vani	268 mq	790,18	T	

Corrispondenza catastale

Lo stato di fatto rilevato risulta conforme alla planimetria catastale agli atti dell'Ufficio Provinciale del Territorio di Trapani (allegato 4).



STATO CONSERVATIVO

Durante le operazioni di sopralluogo si sono evidenziate talune criticità esterne relativamente allo spiccato dei pilastri sul lastrico solare che presentano fenomeni di ammaloramento e fessurazione del calcestruzzo per carbonatazione delle armature metalliche. Complessivamente lo stato di conservazione dell'immobile si può definire discreto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di perizia, sviluppato in altezza per una elevazione fuori terra, è strutturalmente costituito da sistema intelaiato in cemento armato con tompagni in blocchetti di calcestruzzo con spessore complessivo di 30 cm circa e tramezzature interne in segati di tufo da 10 cm circa.

La copertura del fabbricato è così articolata:

- locale di sgombero coperto con solaio latero-cementizio a falda unica e soprastante manto di tegole;
- restante parte del fabbricato coperto con solaio latero-cementizio piano pavimentato con marmette di cemento.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/03/1987 al 05/07/2004	(omissis) nato a (omissis) il (omissis) C.F. (omissis)	Atto di Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giubilato Giacomo in Castelvetrano	07/03/1987		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	27/03/1987	6040	4942
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Castelvetrano	26/03/1987	1191			
Dal 05/07/2004	- (omissis) nato a (omissis) il (omissis) C.F. (omissis), proprietario per la quota di 1/2 in comunione legale dei beni;	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giubilato Anna in Mazara del Vallo	05/07/2004	45976	10325



- (omissis) (omissis) il (omissis) C.F. (omissis), proprietaria per la quota di 1/2 in comunione legale dei beni.	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Trapani	12/07/2004	21893	15778
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Marsala	08/07/2004	1588	

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Sulla base della documentazione in atti, sull'immobile in oggetto risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

❖ ISCRIZIONE N° 21894/4277 DEL 12.07.2004

per *ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo*

Atto Notarile Pubblico del 05.07.2004 - repertorio 45977/10326

Notaio Giubilato Anna in Mazara del Vallo

a favore:

- di Banca di Credito Cooperativo "G. Toniolo" di San Cataldo (CL) Soc. Coop. a r.l.
C.F. 00055510853 con sede in San Cataldo (CL)

contro:

- (omissis) C.F. (omissis) - proprietà ½ in comunione legale dei beni;
- (omissis) C.F. (omissis) - proprietà ½ in comunione legale dei beni.

❖ ISCRIZIONE N° 31162/5337 DEL 22.12.2009

per *ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo*

Atto Notarile Pubblico del 16.12.2009 - repertorio 58393/15762

Notaio Giubilato Anna in Mazara del Vallo

a favore:

- di Banca di Credito Cooperativo "G. Toniolo" di San Cataldo (CL) Soc. Coop. a r.l.
C.F. 00055510853 con sede in San Cataldo (CL)

contro:

- (omissis) C.F. (omissis) (terzo datore d'ipoteca)
proprietà ½ in comunione legale dei beni;
- (omissis) C.F. (omissis)] (terzo datore d'ipoteca)
proprietà ½ in comunione legale dei beni;
- (omissis) C.F. (omissis) con sede in (omissis)
(debitore non datore d'ipoteca).



❖ ISCRIZIONE N° 24411/4332 DEL 29.10.2010

per *ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo*

Atto Notarile Pubblico del 25.10.2010 - repertorio 59703/16601

Notaio Giubilato Anna in Mazara del Vallo

a favore:

- di Banca di Credito Cooperativo "G. Toniolo" di San Cataldo (CL) Soc. Coop. a r.l.
C.F. 00055510853 con sede in San Cataldo (CL)

contro:

- *(omissis)* C.F. *(omissis)* - proprietà ½ in comunione legale dei beni;
- *(omissis)* C.F. *(omissis)* - proprietà ½ in comunione legale dei beni.

❖ ISCRIZIONE N° 27017/4640 DEL 06.12.2010

per *ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo*

Atto Notarile Pubblico del 02.12.2010 - repertorio 59843/16692

Notaio Giubilato Anna in Mazara del Vallo

a favore:

- di Banca di Credito Cooperativo "G. Toniolo" di San Cataldo (CL) Soc. Coop. a r.l.
C.F. 00055510853 con sede in San Cataldo (CL)

contro:

- *(omissis)* C.F. *(omissis)* - proprietà ½ in comunione legale dei beni;
- *(omissis)* C.F. *(omissis)* - proprietà ½ in comunione legale dei beni.

❖ ISCRIZIONE N° 2138/151 DEL 30.01.2013

per *ipoteca legale art. 77 D.P.R. 602/73 modificato dal D.Lgs 46/99 e dal D.Lgs 193/01*

Atto Amministrativo del 28.01.2013 n° 20043/2012

a favore:

- di Riscossione Sicilia s.p.a. con sede in Trapani (TP)

contro:

- *(omissis)* C.F. *(omissis)* - proprietà ½ in comunione legale dei beni.

❖ ISCRIZIONE N° 10683/1011 DEL 01.06.2016

per *ipoteca concessione amministrativa/riscossione*

Atto Amministrativo del 25.05.2016 n° 1433/2015

a favore:

- di Riscossione Sicilia s.p.a. con sede in Trapani (TP)

contro:



- *(omissis)* C.F. *(omissis)* - proprietà ½ in comunione legale dei beni.

❖ ISCRIZIONE N° 2301/148 DEL 04.02.2020

per *ipoteca giudiziale derivante da Sentenza n° 90041/2014 del 07.11.2014 - Tribunale di Marsala*

a favore:

- di BPER Banca s.p.a. C.F. 01153230360 con sede in Modena (MO)

contro:

- *(omissis)* C.F. *(omissis)* - proprietà ½ in comunione legale dei beni.

❖ ISCRIZIONE N° 5435/366 DEL 09.03.2020

per *ipoteca concessione amministrativa/riscossione*

Atto Amministrativo del 27.02.2020 n° 430/2018

a favore:

- di Riscossione Sicilia s.p.a. con sede in Trapani (TP)

contro:

- *(omissis)* C.F. *(omissis)* - proprietà ½ in comunione legale dei beni.

❖ TRASCRIZIONE N° 14246/11074 DEL 14.07.2021

per *Pignoramento Immobiliare*

Atto Giudiziario del 21.06.2021 - repertorio n° 667 - Tribunale di Marsala

a favore:

- di BCC NPLs 2018-2 s.r.l. C.F. 04970410264 con sede in Conegliano (TV)

contro:

- *(omissis)* C.F. *(omissis)* - proprietà ½ in comunione legale dei beni;
- *(omissis)* a C.F. *(omissis)* - proprietà ½ in comunione legale dei beni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

In merito alla verifica della regolarità edilizia lo scrivente C.T.U. in data 21.10.2021 formulava istanza di accesso agli atti al competente Ufficio Tecnico comunale di Mazara del Vallo al fine di verificare la situazione urbanistico/autorizzativa dell'immobile pignorato. Successivamente, dopo aver eseguito la ricerca negli archivi di competenza, venivano individuate e consultate le pratiche edilizie facenti capo all'immobile oggetto di perizia che di seguito vengono elencate:

- Domanda di Condono Edilizio prot.llo 5337 del 21.03.1987 - pratica edilizia n° 8430

inerente la richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della Legge 47/85 presentata da *(omissis)* nato il *(omissis)* a *(omissis)* e relativa alle opere realizzate entro l'anno 1982;



- Domanda di Condono Edilizio prot.llo 7727 del 25.02.1995 - pratica edilizia n° 505
inerente la richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della Legge 724/94 presentata da *(omissis)* nato il *(omissis)* a *(omissis)* e relativa alle opere realizzate successivamente ed entro l'anno 1992.

Ad oggi non risulta ancora rilasciata Concessione in Sanatoria in merito alle istanze di cui sopra, tuttavia, dall'esame della documentazione urbanistica visionata e acquisita (allegato 4), non si rilevano mancanze documentali e/o adempimenti tecnici necessari al rilascio della Concessione, nonché, risultano ottemperati i relativi pagamenti in merito all'oblazione. E' stato verificato, inoltre, che l'attuale stato di fatto dell'immobile è conforme agli elaborati di cui alle richieste di condono.

Ai fini dell'ottenimento del titolo edilizio e necessario, dunque, istruire la definizione della pratica edilizia i cui costi per conguaglio oneri, versamenti vari ed onorari tecnici saranno opportunamente presi in considerazione in fase di stima immobiliare.

VALUTAZIONE

Lo scrivente C.T.U. dopo aver esaminato la tipologia edilizia in esame, il contesto urbano, nonché la documentazione acquisita, ha ricercato il più probabile "valore di mercato" adottando il metodo di stima sintetico comparativo con l'applicazione di coefficienti correttivi. Tale metodo è fondato sulla comparazione di unità immobiliari simili determinando un valore di mercato che sarà opportunamente aumentato o diminuito da coefficienti di merito in base alle caratteristiche estrinseche, intrinseche e tecnologiche del bene oggetto di valutazione. Per tale procedimento di stima è stato preso in considerazione, come parametro di riferimento, la superficie convenzionale/commerciale dell'unità immobiliare già individuata. Pertanto il valore dell'immobile sarà strettamente condizionato da specifici fattori come epoca di realizzazione, tipologia costruttiva, livello estetico, stato d'uso, vetustà, ampiezza e conformità del manufatto.

Effettuate le necessarie indagini, sia presso agenzie operanti in loco che attraverso la consultazione di riviste, banche dati specializzate e Borsini Immobiliari, sono stati ricercati valori unitari di immobili aventi caratteristiche similari a quello oggetto della presente valutazione.

Dall'analisi del mercato immobiliare locale si è potuto appurare che le quotazioni immobiliari nel Comune di Mazara del Vallo sono estremamente disomogenee, soprattutto tra i valori medi in città e quelli per le zone più esterne. In riferimento alla fascia/zona suburbana in cui l'unità immobiliare è ubicata, le indagini condotte e le informazioni ricavate hanno portato a identificare una oscillazione di valori di mercato, per immobili similari come di seguito riportato:

valore min. rilevato	valore max rilevato	valore applicato
650,00 €/mq	1.000,00 €/mq	750,00 €/mq



Quanto applicato sarà opportunamente corretto tramite l'utilizzo dei coefficienti correttivi in base alle caratteristiche intrinseche del costruito quali, epoca di realizzazione, tipologia costruttiva, livello estetico, stato d'uso, vetustà, ampiezza e conformità. Pertanto, in riferimento alla superficie convenzionale già determinata, essendo:

(V) = valore del bene

(Sc) = Superficie convenzionale

(Vu) = Valore unitario applicato

(Kc) = Coefficiente correttivo

applicando la seguente formula $V = Sc \times Vu \times Kc$ si ottiene il più probabile valore di mercato ricercato.

Quindi sostituendo i valori

(Sc) = 267,40 mq

(Vu) = 750,00 €/mq

(Kc) = 0,77

Il più probabile valore, applicando la formula, è pari a:

$V = 267,40 \times 750,00 \times 0,77 = \underline{\underline{€ 154.423,50}}$

Considerato che per l'immobile in esame non è stata ancora rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria precedentemente descritta, si detraggono dal valore complessivo ottenuto:

- I costi per l'istruttoria e definizione della pratica edilizia che si possono computare tra conguaglio oneri, versamenti/bolli per il rilascio e onorari tecnici in € 1.500,00 complessivi.

Si ottiene quindi:

valore complessivo del bene	€	154.423,50	-
costi rilascio Concessione Edilizia in Sanatoria	€	<u>1.500,00</u>	=
	€	152.923,50	

Pertanto, la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato di proprietà dei debitori esecutati, sito in Mazara del Vallo(TP) nella via Zurigo civ. 1, identificato al Catasto Fabbricati nel foglio 171 - part.lla 2717, risulta complessivamente determinata, arrotondata per eccesso, in **€ 153.000,00 (centocinquantatremila/00)**.

Canone di locazione

Per la stima del canone di locazione è stata effettuata, all'interno del mercato locale degli affitti relativi ad abitazioni similari, la consultazione di operatori locali del settore, di banche dati specializzate e Borsini Immobiliari, al fine di ricercare il più probabile canone di locazione di immobili simili e riferiti alla stessa fascia/zona di riferimento. Pertanto, tenuto conto della tipologia dell'unità immobiliare in



esame nonché del contesto territoriale, è stato ricercato il più probabile valore di locazione in funzione della superficie netta dei vani principali e del locale di sgombero annesso pari a 189,42 mq.

In riferimento alla fascia/zona suburbana in cui l'unità immobiliare è ubicata, le indagini condotte e le informazioni ricavate hanno portato a identificare una oscillazione di valori unitari di locazione mensile, per immobili simili come di seguito riportato:

valore min. rilevato	valore max rilevato	valore applicato
[€/mq x mese]	[€/mq x mese]	[€/mq x mese]
2,50	4,00	3,00

Quindi, moltiplicando il valore unitario applicato (3,00 €/mq) per la superficie netta (189,42 mq) si ottiene:

$$\text{€/mq } 3,00 \times \text{mq } 189,42 = \text{€ } 568,26$$

Pertanto la stima del canone di locazione dell'immobile pignorato di proprietà dei debitori eseguiti, sito in Mazara del Vallo(TP) nella via Zurigo civ. 1, identificato al Catasto Fabbricati nel foglio 171 - part.lla 2717, risulta complessivamente determinata, arrotondata per difetto, in **€ 550,00 mensili (cinquecentocinquanta/00)**;

$$\text{equivalenti a: € } 550,00 \times 12 = \text{€ } \underline{\underline{6.600,00 \text{ annui}}} \text{ (seimilaseicento/00).}$$

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Mazara del Vallo, li 17/01/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Vincenzo Gandolfo

ELENCO ALLEGATI:

1. Allegato 1 - verbale di sopralluogo;
2. Allegato 2 - inquadramento fotografico;
3. Allegato 3 - planimetria stato di fatto rilevato;
4. Allegato 4 - documentazione acquisita;
5. Allegato 5 - comunicazioni varie.

