

Tribunale Ordinario di Ferrara

RICORSO PER LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N.R.G. 19 – 3/2022

DELLA:

Giudice Delegato: Dott. GHEDINI ANNA

Curatore: Avv. Matteo Pancaldi

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LOTTI NN. 1-2**

Esperto alla stima: Geometra Antonino Rallo

Codice fiscale: RLLNNN68D26L331H

Partita IVA: 01637190818

Studio in: Via delle Rose n. 52 - Trapani

Telefono: 0923/21765 - 3388225987

Fax: 0923/21765

Email: geom.ninorallo@libero.it

Pec: antonino.rallo@geopec.it

Beni in **Mazara del Vallo (TP)**
Via Pietro La Rocca n. 23

LOTTO: N. 1

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Non acquisita.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Non acquisito

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sita in Mazara del Vallo (TP) – Via Pietro La Rocca n. 23

Quota e tipologia del diritto

1/1 della

- **Piena proprietà** Cod. Fiscale:

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Mazara del Vallo (F061):

Intestazione: D

con diritto

di proprietà per 1/1 derivante dall'atto del 28/10/2010 Pubblico Ufficiale Giubilato Anna con sede in Mazara del Vallo (TP) – Repertorio n. 59724 – Compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 17634.1/2010 Reparto PI di Trapani in atti dal 5/11/2010;

foglio 191, particella 481, subalterno 1, indirizzo Pietro La Rocca n. 23, piano T, categoria A/4, classe 3, consistenza 3.5 vani, superficie catastale totale mq. 66 ed escluse le aree scoperte mq. 63, rendita €. 95,80.

Confini: A nord-est con parti comuni al sub. 2; a sud-est, con la Via Pietro la Rocca; a sud-ovest, in parte con la Via A. Volta ed in parte con edificio contiguo, propr. Valenti Giacomo o suoi aventi causa.

Come da titolo, compete all'immobile la comproprietà in ragione di un mezzo indiviso e stanteché l'altro mezzo indiviso si appartiene alla p.lla 481 sub. 2, dell'entrata, della scala e della gabbia scala, con area libera soprastante.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

la planimetria catastale non corrisponde del tutto correttamente allo stato dei luoghi, non rappresentando una modesta variazione ad una tramezzatura interna, piuttosto un ampliamento del fabbricato e, quindi un aumento di volume (trasformazione di un bagno in pozzo di luce – realizzazione di un bagno in ampliamento – realizzazione di una tettoia all'interno dell'area libera retrostante).

Per quanto sopra NON se ne dichiara la conformità catastale.

Regolarizzabili mediante pratica pregea per aggiornamento mappa e docfa con nuova planimetria, con oneri e costi a carico dell'aggiudicatario, i quali saranno considerati unitamente alle spese di "sanatoria edilizia" e detratti dal valore dell'immobile.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Appartamento per civile abitazione posto al piano terra di una maggiore costruzione comprendente complessivamente due unità abitative, sito nel Comune di Mazara del Vallo (TP), con ingresso comune segnato al civico n. 23 della Via Pietro La Rocca.

La zona, classificabile semiperiferica est della città, è caratterizzata da edilizia continua prevalentemente ad uso residenziale, interamente urbanizzata, servita dalle principali attrezzature e servizi, sia pubblici che privati.

Caratteristiche zona: semiperiferica (est).

Area urbanistica: residenziale-commerciale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: tutti i servizi, attività, infrastrutture

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali-turistiche-agricole

Importanti centri limitrofi: Marsala, Castelvetro, Campobello di Mazara, Selinunte

Attrazioni paesaggistiche: litorali balneabili (spiagge)

Attrazioni storiche: parchi archeologici

Principali collegamenti pubblici: bus extraurbano

3. STATO DI POSSESSO:

Nella disponibilità della _____ ma di fatto utilizzato (senza titolo) dalla sig.ra _____

Si precisa che, con Contratto preliminare di vendita (scrittura privata) redatta e le firme autenticate presso lo Studio Notarile del Notaio Dott. Giuseppe Bignozzi, registrato in Comacchio il 13/07/2022 al N. 1487 e trascritto in Ferrara in pari data – reg. part. 12440, la _____ L. ebbe a promettere in vendita il diritto di proprietà alla sig.ra _____, dell'immobile in argomento, distinto in catasto al foglio di mappa 191 di Mazara del Vallo con la particella 481 sub. 1.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* Non acquisite.

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* Non acquisita.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* Non acquisita.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* Non verificate.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 *Iscrizioni:* Non acquisite

4.2.2 *Pignoramenti:* Non acquisiti

4.2.3 *Altre trascrizioni:* Non acquisiti.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione catastale in atti:* Nessuna.

4.3 Misure Penali

Non acquisita.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non esistenti

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente (redatto in data 16/05/2022 a firma del Geometra Paolo Castrogiovanni – iscritto Albo Geometri Trapani – N. 1630)

Indice di prestazione energetica: F

Note Indice di prestazione energetica: EP gl,n ren 138,80 kWh/mq anno.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Contratto preliminare di vendita - Scrittura privata autenticata dal Notaio Dott. Giuseppe Bignozzi, registrata in Comacchio il 13 luglio 2022 al N. 1487 e trascritta a Ferrara il 13 luglio 202 al N. part. 12440, con la quale la _____, promette in vendita a _____ i diritti relativi gli immobili distinti al foglio di mappa 191 di Mazara del Vallo – p.lla 481 sub. 1 e p.lla 481 sub. 2.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario Precedente (da oltre 20 anni):

_____ in nuda proprietà per atto di donazione ricevuto dal Notaio Tumbarello in data 2/03/1973 – rep. 4663, registrato a Castelvetro il 15/03/1973 al N. 1287, da potere della madre sig.ra _____ e per riunione dell'usufrutto con la nuda proprietà in morte di _____

Titolare/Proprietario (dal 2010):

_____ In piena proprietà, in virtù dell'atto di vendita del 28/10/2010 – rep. 59.724, ai rogiti del Notaio Dott.ssa Anna Giubilato, registrato a Marsala il 4/11/2010 al N. 2288 e trascritto a Trapani il 5/11/2010 ai NN. 24867/17634.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Non presenti dati originari di concessioni e/o autorizzazioni edilizie.

Nell'atto di compravendita del 28/10/2010 – rep. 59.724 (pag. 14) così testualmente si dichiara: *con riferimento alla legge 28.02.1985 N. 47 le opere relative alle unità immobiliari dedotte in contratto sono state realizzate anteriormente alla data del primo settembre 1967; successivamente l'unità immobiliare censita con la particella 481 sub. 2 venduta da Mauro Andrea è stata riparata giusta autorizzazione edilizia rilasciata dal Comune di Mazara del Vallo in data 15 settembre 1998 n. 1791/T e successiva variante del 18 aprile 1990 numero 1374.*

Le planimetrie agli atti dell'Ufficio Provinciale del Territorio di Trapani rappresentano la situazione alla data di presentazione delle stesse: 14/02/1973 (impianto meccanografico del 30/06/1987)

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Nel corso del sopralluogo in data 15/04/2023, sulla scorta della planimetria catastale e dei rilievi eseguiti, si evidenzia la realizzazione in ampliamento di un bagno e di una tettoia in legno nella zona destinata a giardino, nonché il cambio di destinazione dell'esistente bagno in pozzo di luce/disimpegno tra l'esistente cucina ed il bagno anzidetto. Le opere risulterebbero essere state realizzate successivamente l'atto di acquisto del 28/10/2010 in assenza delle regolari e preventive autorizzazioni e pertanto, da considerare interventi abusivi.
- Le opere non rientrano fra quelle sanabili ai sensi dell'art. 40 della L. 47/85, poiché non rientranti fra i casi di cui al comma 6 *(Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge).*
- Le opere sono sanabili mediante Accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 per abusi edilizi, cioè illeciti anche penalmente rilevanti, ottenendo il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria, mediante il pagamento di sanzione pecuniaria, seguendo l'iter previsto presso i competenti Enti ed Uffici (Ufficio Tecnico – Genio Civile – Catasto). La richiesta viene presentata dal responsabile dell'abuso, con costi presunti complessivi di circa €. 10.000,00 (Euro diecimila/00).

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Note sulla conformità: Nessuna (Valgono le considerazioni di cui al punto 7.1)

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A**

Trattasi di un appartamento per civile abitazione posto al piano terra di una maggiore costruzione comprendente complessivamente due unità abitative, sito nel Comune di Mazara del Vallo (TP), con ingresso comune segnato al civico n. 23 della Via Pietro La Rocca. L'unità abitativa di che trattasi è quella a sinistra entrando dall'androne, distinta catastalmente al foglio di mappa 191 di Mazara del Vallo con la particella 481 sub. 1, in atto così composta: ingresso-soggiorno in unico vano, camera da letto, cucina e bagno, per una superficie utile coperta di mq. 51 circa, oltre pozzo di luce/disimpegno di mq. 4,88 e tettoia in legno di mq. 10 circa nella zona retrostante.

L'appartamento risulta interamente rifinito al civile con materiali di modesta fattura, ad eccezione del bagno realizzato ex novo. In particolare presenta: pavimentazione con mattoni di cemento e scaglietta; pareti intonacate compreso l'ultimo strato di tonachino e soprastante coloritura del tipo a "ducotone"; impianti, idrico ed elettrico, sottotraccia, privi della relativa certificazione; infissi interni in legno; infissi esterni in alluminio anodizzato, ad ante a battente e persiane a protezione esterna.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 DAKKAPPO GROUP SRL - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 01674250384

Superficie complessiva di circa mq **66,56**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: antecedente il 1° settembre 1967 e ristrutturato dopo il 28 ottobre 2010.

L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna media di circa mt. 4,50.

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 comprendente due unità abitative

Stato di manutenzione generale: normale

Condizioni generali dell'immobile:

L'immobile in oggetto si trova complessivamente in normali condizioni di manutenzione e conservazione.

Al momento del sopralluogo (15/04/2023), come da verbale allegato, la sig.ra Norrito Filippa chiedeva mettersi a verbale la seguente dichiarazione: *...l'immobile nella sua originaria consistenza risultava in completo stato di abbandono e di avere provveduto a propria cura e spese ad una ristrutturazione e nuova distribuzione dei vani nonché di un ampliamento in assenza delle regolari e preventive autorizzazioni da parte della Pubblica Amministrazione.*

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a tetto piano ed in parte ad una falda in legno materiale: tufo; condizioni: normali, salvo verifiche
Solai	tipologia: volta portante in tufo; condizioni: normali
Strutture verticali	materiale: muratura in conci di tufo condizioni: normali

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta doppia a battente materiale: alluminio laccato bianco protezione: persiane in alluminio laccato bianco condizioni: normali
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: normali
Manto di copertura	materiale: marmette in cemento e scaglietta di pietra coibentazione: non rilevabile condizioni: non rilevabile
Pareti esterne	materiale: muratura in conci di tufo ; coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco tinteggiato condizioni: normali
Pareti interne	materiale: muratura in conci di tufo ; coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco tinteggiato condizioni: normali
Pavim. Esterna	materiale: mattonelle di gres/ceramica (giardino) condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: mattoni in cemento e scaglietta di pietra condizioni: normali
Portone di ingresso	tipologia: portoncino in legno anta singola battente condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina e bagno materiale: ceramica condizioni: normali

Impianti:

Citofonico	tipologia: audio condizioni: normali conformità: mancante della relativa certificazione
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: normali conformità: mancante della relativa certificazione

Gas	tipologia: tubazioni a vista e sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: normali conformità: da verificare
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: non verificabile condizioni: normali conformità: mancante della relativa certificazione. Il bagno è corredato di lavabo, bidet, w.c. e piatto doccia, il tutto in buone condizioni.
Termico	tipologia: assente

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	non nota
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Mancante

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	
Stato impianto	

Potenza nominale	
Epoca di realizzazione/adeguamento	
Esiste la dichiarazione di conformità	

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

la consistenza dell'immobile si basa sulla relativa superficie lorda-commerciale (comprensiva dello spessore dei muri) e considerando il terrazzo esclusivo al 25%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup reale lorda	66,50	1,00	66,50
Terrazzo	sup reale lorda	32,00	0,25	8,00
				74,50

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La valutazione di un bene economico appartiene alla disciplina dell'estimo che ne insegna la metodologia e costituisce uno degli aspetti più importanti dell'economia.

La valutazione, pertanto, rappresenta un giudizio che muovendo da determinate premesse, si sviluppa intorno ad una proposizione logica la quale alla fine troverà la sua sintesi in una cifra che ne riassume il valore.

Posto quindi, che molteplici siano gli aspetti economici di un bene, altrettanti possono essere i criteri di stima, i quali trovano la loro definizione, più o meno nel Valore di Mercato e/o nel Valore di Capitalizzazione, nel Valore di Costo (di costruzione o ricostruzione che sia) e così via. Se ne deduce la convinzione che alla stima a "valore di mercato" può essere ben riconosciuto il vantaggio di poter recepire, con più immediatezza, le attese o, per meglio dire, gli "ordinari" orientamenti del mercato.

I dati oggetto della presente stima sono scaturiti sia da indagini svolte in fase di sopralluogo in loco, sia da rilevazioni tecniche effettuate avvalendosi degli elaborati resi disponibili ed in parte reperiti presso gli Enti competenti (Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio).

Sulla base di questo rigore, sono state effettuate indagini circa operazioni o trattative inerenti fabbricati simili al cui settore appartiene l'immobile di questo elaborato, tenuto conto dello stato dei luoghi, dell'ubicazione, della vetustà, delle finiture ed adeguamenti tecnici e tecnologici necessari, della commerciabilità della zona e delle condizioni intrinseche ed estrinseche.

Le risultanze in tal modo acquisite sono state confrontate con tutte le precedenti proprie esperienze e con quelle provenienti da qualificati settori tecnici ed economici del ramo specifico. Si può concludere, precisando che, il "Rapporto di Valutazione", sarà formulato attraverso la oggettivazione dei valori tipici o quotazioni unitarie, attribuite alle singole componenti dell'immobile.

Il sottoscritto pertanto, dopo aver assunto informazioni presso gli uffici finanziari (Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio di Trapani), consultate le quotazioni dell'OMI (Osservatorio Mercati Immobiliari) ed analizzati i prezzi medi per zona, nonché avvalendosi della conoscenza del territorio; tenuto conto della posizione dell'immobile sul territorio, ritiene di procedere alla valutazione in funzione delle caratteristiche come già precedentemente descritte.

Nel caso in specie, gioverà fare rilevare che il valore scaturente terrà conto della situazione urbanistica del bene e, quindi delle spese necessarie ai fini della regolarizzazione, fatta salva la reale commerciabilità del bene, in atto difforme dalla situazione originaria di provenienza.

Considerati gli aspetti di cui sopra, e sulla base delle informazioni acquisite presso gli operatori immobiliari della zona, appare opportuno assegnare al bene in oggetto il valore unitario di €. 500,00/mq. (Euro cinquecento/00).

8.2 Fonti di informazione:

Colleghi/periti di propria conoscenza e operatori immobiliari esperti conoscitori del mercato edilizio della zona di Mazara del Vallo, siti specializzati di pubblicità e quotazioni immobiliari, banca dati quotazioni pubblicate dall'Agenzia delle Entrate (O.M.I.).

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) €. 37.250,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	66,50	€ 500,00	€ 33.250,00
Terrazzo	8,00	€ 500,00	€ 4.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 37.250,00
Valore corpo			€ 37.250,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 37.250,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 37.250,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	74,50	€ 37.250,00	€ 37.250,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 5.587,50
Spese tecniche <u>presunte</u> di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 10.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità: (non conosciuti)	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 21.662,50
ed in cifra tonda €. 21.700,00.	

L'Esperto alla stima
Geom. Antonino Rallo