



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDIMENTO ESECUTIVO promosso dalla *****
***** ***** ***** ***** contro ***** *****
(R.G.E N°18/2025)

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

1. Premessa

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;
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 15/04/2025, data in cui è stato possibile effettuare il primo accesso al bene pignorato alla presenza del Custode Giudiziario, Avv. Vincenzo Pantaleo, e del debitore esecutato *****.

2. Elenco delle proprietà pignorate e suddivisione in lotti

A.) FABBRICATI

Lotto 1) Piena proprietà di una casa di abitazione di piano terra in Castelvetro nella C/da Manicalunga-Triscina (Foglio di mappa 171 part. 2057).

3. Immobili con relative notizie ed accertamenti

LOTTO 1

Casa di abitazione di piano terra in Castelvetro nella C/da Manicalunga-Triscina.

L'abitazione è composta da una cucina-soggiorno, un W.C., disimpegno e camera da letto nella parte di costruzione più datata mentre sono state rinvenute altre quattro camere da letto, due ripostigli ed un altro W.C. nella parte di fabbricato di più recente costruzione. Il tutto è completato da una veranda coperta posta a servizio della cucina-soggiorno.

La parte di costruzione più datata ha una superficie coperta di circa mq.56 mentre la parte di più recente costruzione ha una superficie coperta di circa mq.81. La veranda coperta ha una superficie di circa mq.27 ma in origine detta veranda era soltanto scoperta ed aveva una superficie di circa mq.14.

Nella valutazione sarà considerata soltanto la parte di costruzione più datata e la veranda per la sua intera superficie ma senza tener conto



della copertura in quanto sia la parte di costruzione di più recente costruzione, sia la copertura della suddetta veranda sono state eseguite in difformità alla normativa urbanistica vigente e pertanto da rimuovere come più in dettaglio di spiegherà nel paragrafo “notizie sulla costruzione”.

È pertinenza del fabbricato una modesta corte esterna interamente cementata.

Si fa presente che una parte dell'area esterna a servizio del fabbricato è costituita da un'altra particella (la 2481) che, però non è stata pignorata e pertanto non verrà stimata. La porzione di proprietà pignorata ha un accesso pedonale diretto dalla stradella comune di accesso e quindi è autonomamente individuabile rispetto alla corte esterna non pignorata.

L'edificio oggetto di stima è realizzato con struttura portante in muratura di conci di tufo mentre i solai sono piani in c.a. e laterizi. Il W.C. annesso alla cucina-soggiorno ha una copertura con pannelli coibentati.

Le rifiniture del fabbricato sono costituite da pavimento realizzato con piastrelle di ceramica, tonachina del tipo civile alle pareti, infissi interni in legno tamburato, infissi esterni in parte in ferro ed in parte in alluminio preverniciato bianco. Le condizioni di manutenzione sono sufficienti.

I prospetti esterni dell'edificio sono rifiniti con rinzafo di cemento.



Per quanto riguarda gli impianti tecnologici si precisa che l'abitazione dispone di impianto elettrico, idrico e di un boiler elettrico per l'acqua calda sanitaria.

(Vedasi le foto incluse nell'ALLEGATO 1).

CONFINI: l'immobile oggetto di stima confina con la stradella comune di accesso, con proprietà *****, con proprietà *****, con la particella 2481 non pignorata dei fratelli *****, s.s.a.

NOTIZIE SUL SEGMENTO DI MERCATO

L'immobile trovasi nella località balneare di Triscina e dista circa 1 km. dalla spiaggia del mare e circa 9 km dal centro cittadino di Castelvetro.

La fase del ciclo immobiliare attuale è caratterizzata da una contrazione dei prezzi di mercato anche se nella zona dei lidi le quotazioni degli immobili sono più apprezzate per la vicinanza al mare.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile sopra descritto è censito al Catasto Fabbricati nel **foglio di mappa 171** con la seguente particella:

- **2057** (Cat. A/4, cl. 6^a, vani 3, R. €.96,06) - 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, per via degli ampliamenti rinvenuti sia di alcuni vani che della veranda coperta.

Essendo da demolire gli ampliamenti realizzati di recente, è necessario presentare una pratica di variazione DOCFA per



l'aggiornamento catastale solamente della veranda (che potrebbe rimanere se viene tolta la copertura) e delle variazioni alle aperture interne.

Il costo della suddetta pratica per l'aggiornamento sarà detratto dal valore finale del bene.

TITOLO DI PROVENIENZA

Dalla certificazione notarile agli atti risulta che l'immobile di che trattasi si appartiene ai debitori esegutati per averlo acquistato in forza dell'atto di vendita in Not. Anna Giubilato del 27/01/2016 Rep. N°67843, **trascritto alla Conservatoria dei RR.II. in data 29/01/2016 al n°1408 del registro particolare**, da potere dei sig.ri ***** , nato a ***** il ***** , e ***** , nata a ***** il ***** .

PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Dalla certificazione notarile agli atti risulta che l'immobile di che trattasi, nel ventennio, si è appartenuto ai debitori esegutati al 100% della piena proprietà sin dal 27/01/2016 (data dell'acquisto).

Precedentemente al 27/01/2016 si è appartenuto ai sig.ri ***** e ***** sopra generalizzati per averlo acquistato con atto in Not. Nicolò Gentile del 15/09/1982, **trascritto alla Conservatoria dei RR.II. in data 21/09/1982 al n°16267 del registro particolare**.

Con quest'ultimo atto è completata la provenienza del bene anteriormente al ventennio decorrente dalla data di trascrizione del pignoramento.



POSSESSO DELL'IMMOBILE E PROCEDURE PENDENTI

L'immobile di cui sopra si trova nel possesso dei debitori i quali lo utilizzano con il proprio nucleo familiare soprattutto nel periodo estivo.

Dalla certificazione notarile, nonché da un aggiornamento della visura ipotecaria aggiornata alla data del 15/05/2025 non risultano procedure pendenti trascritte.

NOTIZIE SULLA COSTRUZIONE E REGOLARITA' URBANISTICA

A seguito di accesso agli atti effettuato dallo scrivente CTU al Comune di Castelvetro, giusta richiesta inviata a mezzo PEC in data 15/04/2025, è stato accertato quanto segue:

Il fabbricato oggetto di stima è stato realizzato dai precedenti proprietari dell'immobile in assenza di provvedimenti edilizi e per tale abuso è stata presentata istanza di condono edilizio ex L.47/1985. A seguito dell'istruttoria della pratica di condono il Comune di Castelvetro ha rilasciato la Concessione in Sanatoria n°871 del 16/11/2006.

Dalla visione degli elaborati grafici allegati al progetto della concessione in sanatoria è stato accertato che essi corrispondono alla planimetria catastale depositata in Catasto ma sono state riscontrate in sede di sopralluogo le seguenti difformità:

- 1) La piccola veranda scoperta preesistente sul prospetto principale è stata ampliata ed è stata coperta con una struttura in metallo e soprastante copertura realizzata con onduline in plastica diventando una vera e propria veranda coperta chiusa su tre lati;



- 2) Nel fabbricato originario sono state apportate modifiche ad alcune aperture nella muratura portante;
- 3) Nel retro dell'abitazione preesistente è stata realizzata una nuova struttura in muratura di tufo e copertura con lastre di pannelli coibentati e infissi esterni in alluminio anodizzato. Le rifiniture interne sono lasciate in parte al grezzo; i pavimenti sono in parte piastrellati ed in parte con cemento battuto, le pareti sono rinzaffate e gli impianti sono in parte sottotraccia ma in alcuni punti sono visibili le tubazioni. In alcune pareti delle camere il rinzaffo è in parte verdastro per infiltrazioni di acqua avvenuta in passato.

Dall'esame del vigente PRG è stato accertato che la zona dove è ubicato il fabbricato di che trattasi ricade in zona destinata ad attrezzature ed impianti di interesse generale e più precisamente a "parco urbano" pertanto le opere in ampliamento sono da rimuovere integralmente poiché **non sanabili**.

Le modifiche di cui al superiore punto 1) possono essere regolarizzate limitatamente all'ampliamento della veranda come superficie non residenziale ma non è possibile regolarizzare la copertura poiché costituisce ampliamento con incremento di volume urbanistico e ciò non è consentito.

Le modifiche di cui al punto 2) possono essere mantenute trattandosi di spostamento di aperture nella muratura portante ma per il loro mantenimento è necessario presentare un progetto in sanatoria mediante SCIA al Comune di Castelvetro, al Genio Civile di



Trapani e alla Soprintendenza BB.CC.AA. con i relativi costi e sanzioni.

Il costo delle pratiche necessarie per la regolarizzazione sarà detratto al valore di stima.

Le modifiche di cui al punto 3 sono da demolire interamente poiché, a parte costituire incremento volumetrico non consentito, sono state realizzate con muri portanti aventi uno spessore di cm.16 che, dal punto di vista sismico, non sono assolutamente ammessi. Sarà detratto dal valore di stima il costo per la rimozione di questa porzione di fabbricato.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare di che trattasi è dotata di Attestato di Prestazione Energetica redatto dall'arch. ***** il 28/09/2015 con il numero 13000 di identificazione regionale, per come indicato nell'atto di acquisto, ma limitatamente alla porzione di fabbricato originaria già regolarizzata con la concessione in sanatoria di cui sopra. Detto attestato è ancora in corso di validità fino al 28/09/2025.

Per la parte in ampliamento, dovendosi procedere alla sua demolizione poiché abusiva, non si ritiene doversi procedere ad una redazione di un nuovo APE.

VINCOLI E ONERI GIURIDICI CON RELATIVI COSTI

Dalla certificazione notarile in atti, nonché da un'ispezione ipotecaria aggiornata al 15/05/2025, risulta quanto segue:



□ In data 29/01/2016 al N°142 del registro particolare è stata iscritta ipoteca volontaria a favore del ***** ***** ***** con sede in ***** contro i debitori su un capitale di €54.619,98 ed un montante ipotecario di €109.240,00 sul bene descritto nella presente relazione.

Costo per la cancellazione € 35,00

□ In data 27/02/2025 al N°3374 del registro particolare è stato trascritto Pignoramento a favore del ***** ***** ***** con sede in ***** contro i debitori sul bene descritto nella presente relazione.

Costo per la cancellazione € 294,00

(Gli importi sopra indicati sono calcolati in modo puntuale poiché il pignoramento e l'ipoteca volontaria scontano una tassazione fissa. Detti importi sono calcolati in base alle tariffe oggi vigenti.)

Lo scrivente CTU ha effettuato un aggiornamento della visura ipotecaria alla data del 15/05/2025 e non risultano altre formalità da menzionare.

4. Scelta del criterio di stima

Considerato che il fabbricato si trova in una zona urbanizzata del territorio di Castelvetro, è stato possibile disporre di parametri di confronto di altri immobili abitativi che possono essere inclusi in un concetto di ordinarietà intendendo come tale quella condizione in cui possono annoverarsi quegli immobili che hanno capacità normali e rientranti in una media che accomuna la maggior parte dei fabbricati aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili.



Tenuto conto, quindi, del suddetto concetto di ordinarietà, cioè delle possibilità e delle capacità normali, eventualmente apportando le aggiunte e le detrazioni che il caso specifico impone per adattare il valore finale allo specifico immobile da valutare, si ritiene opportuno adottare una stima sintetica per comparazione adoperando come parametro tecnico il metro quadro.

Sono state effettuate indagini presso siti internet specializzati in vendite immobiliari fra cui “Soluzione Casa” con sede in Castelvetro, “Immobiliare Catalanotto” con sede in Castelvetro, “Rexer” con sede in Milano, “Immobiliare.it” e sono stati interpellati, inoltre, professionisti locali per individuare prezzi medi di compravendite nel circondario.

5. Determinazione del valore dei beni

A seguito di indagini di mercato effettuate nella zona ed anche nei quartieri limitrofi, 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, costo realizzazione separatore con la particella non pignorata, costo regolarizzazione difformità, aggiornamento catastale) si è stimato il più probabile valore di mercato che è stato quantificato complessivamente secondo la specifica che segue:

LOTTO 1 (unico)

Assumendo come riferimento la superficie coperta dell'unità abitativa assentita con la Concessione Edilizia in sanatoria, pari a mq.56, oltre alla superficie della veranda posta sul prospetto



principale ma considerata scoperta ai fini della stima poiché la copertura è da rimuovere pari a mq.27 per un'incidenza percentuale del 40%, nonché la rimanente superficie scoperta della particella 2057, detratto l'ingombro del fabbricato assentito e della suddetta veranda, pari a circa mq.127 per un'incidenza percentuale del 5%, viene determinata la superficie ragguagliata da utilizzare nel calcolo del valore di mercato nel modo seguente:

$$\text{mq.}(56+ 27*40\%+ 127*5\%)= \text{mq.73,15.}$$

Considerati i prezzi dei fabbricati che si rinvencono nel comprensorio circostante con caratteristiche simili a quelle del fabbricato oggetto di stima, tenuto conto anche dell'attuale fase del ciclo immobiliare, nonché la distanza dal litorale, si assume un prezzo unitario di €.800,00 al metro quadro.

È stata effettuata una ricerca presso il sito Entratel dell'Agenzia delle Entrate e sono stati reperiti alcuni prezzi di compravendite effettuate negli ultimi 18 mesi ed è stato constatato che i prezzi unitari oscillano all'interno di un range ampio in quanto le compravendite rinvenute sono riferite ad immobili con caratteristiche in parte simili a quello oggetto di perizia ed in parte con caratteristiche superiori. Si conferma il suddetto prezzo medio €.800,00/mq.

Solo al fine di mera indicazione si riferisce anche che per i valori OMI riportati nel sito dell'Agenzia delle Entrate per le abitazioni di tipo civile nella zona in esame (*E/I- Fascia litoranea- Triscina-Manicalunga*) la forbice dei prezzi oscilla da €.650,00 ad €.850,00 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.

Considerato, quindi, che il prezzo unitario al metro quadro da utilizzare per la tipologia di edificio in esame è pari ad €.800,00 al metro quadro di superficie ragguagliata, si ottiene un valore di mercato rapportando i superiori parametri come segue:

Valore di mercato=

mq.73,15 * €/mq.800,00= **€. 58.520,00**

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 da regolarizzare, 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:	€.	58.520,00
- Costo rimozione parti abusive:	€.	-4.000,00
- Costo pratiche edilizie Comune, Genio Civile e Soprintendenza BB.CC.AA.:	€.	-5.000,00
- Costo per delimitazione da realizzare sul confine della particella di terreno non pignorata:	€.	-1.000,00
- Riduzione per pratica catastale DOCFA:	€.	<u>-750,00</u>
Valore ridotto	€.	<u>47.770,00</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 €.7.165,50, addivenendo ad un **valore a base d’asta di €.40.604,50 in cifra tonda €.40.600,00.**



6. Invio bozza alle parti e osservazioni alla perizia

In data 28/05/25 è stata inviata alle parti la bozza della perizia avvisando nella relativa PEC, nonché nella raccomandata indirizzata ai debitori, che le eventuali osservazioni sarebbero dovute pervenire allo scrivente CTU entro e non oltre 15 giorni antecedenti l'udienza del 03/07/2025 (cioè entro il 18/06/25) per come espressamente previsto nel Provvedimento di nomina.

Alla data del 20 giugno 2025 nessuna osservazione è pervenuta allo scrivente pertanto la perizia viene depositata definitivamente senza alcuna modifica nel contenuto rispetto alla bozza inviata alle parti, fatta eccezione per una precisazione sugli impianti tecnologici dell'abitazione a pagina 4.

Si allegano alla presente perizia:

ALLEGATO 1: DOSSIER FOTOGRAFICO:

- ♦ *N°41 fotografie;*

ALLEGATO 2: "ALLEGATI TECNICI":

- ♦ *Visura catastale storica aggiornata;*
- ♦ *Stralcio foglio di mappa catastale;*
- ♦ *Planimetria catastale;*
- ♦ *Planimetria schematica redatta dallo scrivente CTU con evidenza della parte abusiva;*
- ♦ *Copia richiesta accesso agli atti presentata al Comune di Castelvetro;*
- ♦ *Visura ipotecaria aggiornata al 15/05/2025 a nome dei debitori;*
- ♦ *Tabella valori OMI estratta dal sito dell'Agenzia delle Entrate;*
- ♦ *Stralcio localizzazione su Google Earth.*



ALLEGATO 3: “TITOLO DI PROPRIETÀ”:

- ♦ *Atto di vendita in Not. Anna Giubilato del 27/01/2016.*

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 **20/06/2025**

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

