



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
 D'UFFICIO**

PROCEDIMENTO ESECUTIVO promosso dalla *****

 contro ***** (R.G.E N°155/2024)

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 Filippetta Signorello, 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 dovevano iniziare il giorno 14/01/25 ma a seguito di comunicazione a mezzo e-mail da parte del debitore, in quanto temporaneamente fuori sede, è stato concordato il sopralluogo per il giorno 24/01/2025, data in cui è stato possibile effettuare il primo accesso al bene pignorato alla presenza del Custode Giudiziario, Avv. Sergio Bellafiore, e del sig. *****
*****.

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 Bufalata n°347 (Foglio di mappa 121 part. 1209) con annesso piccolo frustolo di terreno pertinenziale (Foglio di mappa 121 part. 482).

3. Immobili con relative notizie ed accertamenti

LOTTO 1

Fabbricato di abitazione unifamiliare di piano terra con annessa modesta corte in Marsala nella C/da Bufalata n°347.

Il fabbricato è composto da un soggiorno ricavato all'interno di una tettoia in legno chiusa con vetrate, dove sono realizzati anche un ripostiglio ed un W.C., una cucina comunicante con il predetto soggiorno tramite un'ampia apertura, un salotto, un disimpegno, un servizio igienico, un ripostiglio e due vani letto il tutto occupante una superficie coperta di circa mq.131. Della suddetta superficie coperta, però, soltanto mq.94 (mq.131-mq.37) saranno considerati ai fini della stima poiché la tettoia in legno chiusa con vetrate adibita ad



abitazione di mq.37 è abusiva come meglio si dirà nel paragrafo “notizie sulla costruzione e regolarità edilizia”.

In prosecuzione con la tettoia a vetri di cui sopra è realizzata una ulteriore tettoia aperta avente una superficie coperta di circa mq.10.

La corte esterna di pertinenza, al netto della superficie edificata, è di circa mq. 419 secondo le risultanze catastali. Stante che i mq.37 occupati dalla tettoia abusiva non vengono considerati come superficie edificata, come si dirà meglio nel prosieguo, verranno stimati come “area” e pertanto la corte contemplata ai fini del calcolo del valore sarà di mq.456 (mq.419+mq.37).

L’edificio è realizzato con struttura portante verticale intelaiata in c.c.a. e le coperture sono piane 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 legno, infissi esterni in alluminio con vetro camera e persiane.

Le condizioni di manutenzione e conservazione sono buone.

I prospetti esterni dell’edificio sono rifiniti con tonachina decorativa per esterni di colore bianco.

Il lotto di terreno è delimitato da un muro di cinta in tufo avente un accesso carrabile ed uno pedonale entrambi protetti a mezzo di cancelli in ferro.

Per quanto riguarda gli impianti tecnologici si precisa che l’appartamento è dotato di uno scaldacqua a gas per l’acqua calda sanitaria ed un climatizzatore a pompa di calore nel disimpegno.



Il fabbricato è posto ad angolo fra due pubbliche vie dalle quali ha accesso diretto.

(Vedasi le foto incluse nell'ALLEGATO 1).

CONFINI: l'immobile oggetto di stima confina con la strada comunale che separa la C/da Bufalata dalla C/da Casazze, con altra strada comunale che conduce verso la C/da S. Filippo e Giacomo, con proprietà *****, con proprietà di certi *****, *****, *****, *****, *****, S.S.a.

NOTIZIE SUL SEGMENTO DI MERCATO

L'immobile trovasi nella periferia del territorio comunale e dista dal centro cittadino circa 8 km.

La zona è abitata durante l'intero arco dell'anno.

Sono presenti nel circondario poche infrastrutture e servizi fra cui: presenza di qualche attività commerciale.

La fase del ciclo immobiliare attuale è caratterizzata da una contrazione dei prezzi di mercato.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile sopra descritto è censito in parte al Catasto Fabbricati nel **foglio di mappa 121** con la seguente particella:

- **1209** (Cat. A/4, cl. 6^a, vani 4, superficie catastale mq.92, escluse aree scoperte mq.92, R. €.185,92) - correttamente intestata;

ed in parte al Catasto Terreni nel medesimo **foglio di mappa 121** con la seguente particella:

- **482** (Pascolo, cl. 3^a, are 00.70, R.D. €.0,05, R.A. €.0,02) - 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 dell'unità abitativa **NON è conforme** allo stato dei luoghi stante che raffigura la situazione originaria dell'edificio mentre, di fatto, in occasione del sopralluogo è stata rinvenuta una situazione dei luoghi diversa con presenza di svariate modifiche ai vani dell'abitazione.

Il costo per l'aggiornamento catastale mediante presentazione di pratica PREGEO e DOCFA sarà detratto dal valore di stima.

TITOLO DI PROVENIENZA

Dalla certificazione notarile agli atti risulta che l'immobile di che trattasi si appartiene al debitore esecutato per averlo acquistato in piena proprietà giusto atto di compravendita in Not. Salvatore Cavasino del 12/10/2004 Rep. n. 34383, **trascritto alla Conservatoria dei RR.II. in data 30/10/2004 al n°23576 del registro particolare**, da potere dei sig.ri ***** nato a ***** (TP) il ***** e ***** , nata a ***** (TP) il *****.

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 acquisto del 12/10/2004. La trascrizione della compravendita di cui sopra (30/10/2004) è già anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento immobiliare (11/11/2024).



POSSESSO DELL'IMMOBILE E PROCEDURE PENDENTI

L'immobile di cui sopra si trova nel possesso del debitore esecutato il quale ha dichiarato in sede di sopralluogo di risiedervi unitamente al proprio nucleo familiare.

Dalle visure ipotecarie effettuate aggiornate alla data del 28/01/2025 non risultano procedure pendenti trascritte.

NOTIZIE SULLA COSTRUZIONE E REGOLARITA' EDILIZIA

Sono state effettuate ricerche presso il Comune di Marsala ed è stato accertato che esistono i seguenti progetti:

- 1) il primo progetto rilasciato all'originario proprietario del fabbricato, sig. *****, in forza di licenza edilizia n°1970 dell'11/07/1967; purtroppo, però, negli archivi cartacei del Comune di Marsala non esistono più i fascicoli cartacei di data anteriore al 1970-1971 e pertanto non è stato possibile visionare il contenuto della suddetta licenza edilizia e nemmeno se questa licenza edilizia fosse effettivamente riferita al fabbricato oggetto di accertamento. Si presume che detta licenza possa riguardare il fabbricato di che trattasi poiché nei vecchi registri comunali c'è corrispondenza fra il nominativo (***** *) e la contrada indicata (C/da Bufalata).
- 2) altri due progetti presentati, invece, a nome del debitore e più precisamente due D.I.A. (denuncia di inizio attività); la prima del 28/08/2008 prot.45125 per manutenzione straordinaria (fascicolo 244/2008) e la seconda del 15/01/2009 prot.1916 per demolizione e ricostruzione di edificio (fascicolo 005/2009).



È stata effettuata formale richiesta di accesso agli atti al Comune di Marsala in data 27/01/2025 prot.9119 per visionare le due DIA e il funzionario preposto alle ricerche d'archivio non ha rinvenuto i fascicoli sopra indicati. Dopo alcune ricerche, stante l'irreperibilità dei due progetti, il Comune di Marsala con nota del 27/02/2025 prot.22694 ha comunicato che i fascicoli sopra riportati *“momentaneamente non sono reperibili”* archiviando la richiesta di accesso agli atti (vedasi corrispondenza di cui all'Allegato 2).

A questo punto, non potendo visionare i progetti che riguardano il fabbricato di che trattasi, si assume come stato legittimo quello risultante dalla planimetria catastale che raffigura la situazione antecedente alle ristrutturazioni che ha eseguito il debitore in forza dei progetti di cui alle DIA sopra richiamate.

Alla luce di quanto potuto visionare durante il sopralluogo, è stato accertato che l'ambiente soggiorno con annesso ripostiglio e W.C. ricavato all'interno della tettoia in legno chiusa con vetrate è abusivo poiché i due recenti progetti del 2008 e del 2009 avevano ad oggetto manutenzione straordinaria nonché demolizione e ricostruzione ma nessun riferimento ad un ampliamento. Tale abuso non è regolarizzabile poiché la destinazione urbanistica dell'area non è edificabile e pertanto da demolire.

Il costo della demolizione sarà conteggiato nel paragrafo della valutazione del fabbricato.

Per le rimanenti modifiche interne e strutturali non si può esprimere un giudizio stante l'irreperibilità dei due progetti del 2008 e del 2009.



Inoltre, la piccola tettoia aperta in legno della superficie di mq.10 potrà essere regolarizzata con l'art.20 della L.R. 4/2003 con il pagamento dei relativi oneri comunali e le relative spese tecniche per le pratiche edilizie. I costi per la regolarizzazione saranno detratti dal valore di stima.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare di che trattasi è sfornita di Attestato di Prestazione Energetica.

Dal sopralluogo è stato accertato che esiste un climatizzatore sfornito di libretto di impianto.

La presenza del climatizzatore, ormai considerato dalla normativa vigente "impianto termico" soggetto a registrazione presso il Catasto degli Impianti Termici (CITE), non consente di redigere l'APE in quanto, come detto sopra, manca il libretto di impianto poiché il debitore in occasione del sopralluogo ha riferito di non averlo.

Al fine di provvedere alla redazione dell'APE si dovrebbe interpellare un installatore che dovrebbe censire il climatizzatore presso il Catasto degli Impianti Termici della Regione Sicilia (CITE) e munirlo di libretto di impianto e codice di registrazione al catasto regionale degli impianti termici. Solo dopo sarà possibile redigere l'APE.

VINCOLI E ONERI GIURIDICI CON RELATIVI COSTI

Dalla certificazione notarile in atti risulta quanto segue:



4. Scelta del criterio di stima

Considerato che il fabbricato si trova in una zona urbanizzata del territorio marsalese, 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.

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 regolarizzazione urbanistica e catastale) si è stimato il più probabile valore di mercato che è stato quantificato complessivamente secondo la specifica che segue:

LOTTO 1

Assumendo come riferimento la superficie coperta assentita dell'unità abitativa pari a mq.94, oltre alla superficie della tettoia pari



a mq.10 per un'incidenza percentuale del 35%, nonché la superficie scoperta di pertinenza pari a mq.456 per un'incidenza percentuale del 3%, viene determinata la superficie ragguagliata da utilizzare nel calcolo del valore di mercato nel modo seguente:

mq.(94+ 10*35%+ 456*3%)= mq.111,18.

È stata effettuata anche 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 verificato un prezzo unitario medio di €.760,00/mq.

Sono state esaminate le richieste di prezzo di fabbricati simili in vendita su alcuni siti internet di alcune agenzie immobiliari (Casa.it, Idealista, Laguna Blu Immobiliare) ed il prezzo unitario medio, opportunamente ridotto, stante che trattasi di richiesta di prezzo e non di prezzo di effettivo realizzo, si attesta sui 750-800 euro al metro quadro.

Viste le rifiniture e le condizioni di manutenzione del fabbricato in esame si assume un prezzo unitario di €.800,00/mq.

Solo al fine di mera indicazione si riferisce che per i valori OMI riportati nel sito dell'Agenzia delle Entrate per le abitazioni di tipo civile nella zona in esame (*E/2- Suburbana- Zona extraurbana*) la forbice dei prezzi oscilla da €.780,00 ad €.1150,00 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 si assume 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.111,18 * €/mq.800,00= **€. 88.944,00**

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:	€.	88.944,00
- Riduzione per demolizione tettoia chiusa a vetri:	€.	-10.000,00
- Riduzione per regolarizzazione piccola tettoia aperta:	€.	-1.500,00
- Riduzione per regolarizzazione catastale:	€.	-1.500,00
Valore ridotto	€.	<u>75.944,00</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 €.11.391,60, addivenendo ad un **valore a base d'asta di €.64.552,40 in cifra tonda €.64.500,00.**

6. Invio bozza alle parti e osservazioni alla perizia

In data 06/03/25 è stata inviata alle parti la bozza della perizia avvisando nella relativa PEC, nonché nella raccomandata indirizzata al debitore, che le eventuali osservazioni sarebbero dovute pervenire



allo scrivente CTU entro e non oltre 15 giorni antecedenti l'udienza del 09/04/2025 (cioè entro il 25/03/25) per come espressamente previsto nel Provvedimento di nomina.

Alla data del 26 marzo 2025 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°15 fotografie;*

ALLEGATO 2: “ALLEGATI TECNICI”:

- ♦ *Visura catastale storica aggiornata;*
- ♦ *Stralcio foglio di mappa catastale;*
- ♦ *Planimetria catastale;*
- ♦ *Visura ipotecaria aggiornata al 28/01/2025 a nome del debitore;*
- ♦ *Richiesta accesso agli atti presentata al Comune di Marsala e relativa risposta di mancato rinvenimento dei progetti registrati agli atti dell'Ufficio Urbanistica;*
- ♦ *Tabella valori OMI estratta dal sito dell'Agenzia delle Entrate con ubicazione immobile su mappa grafica;*
- ♦ *Stralci localizzazione su Google Earth.*

ALLEGATO 3: “TITOLO DI PROPRIETÀ”:

- ♦ *Atto di vendita in Not. S. Cavasino del 12/10/2004.*

ALLEGATO 4: “ALTRI ALLEGATI”:

- ♦ *Verbale di sopralluogo;*
- ♦ *Copia comunicazione per il sopralluogo inviata alle parti;*



- ♦ *Attestazione di avere trasmesso la perizia alle parti.*

Tanto si relaziona per l'espletamento del mandato ricevuto.

Marsala, li **26/03/2025**

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

