



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDIMENTO ESECUTIVO promosso da *****
***** e per essa *****
***** contro ***** (R.G.E N°105/2025)

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 Filippetta Signorello, relativamente al procedimento esecutivo promosso dalla società ***** e per essa *****
***** 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.



Le operazioni peritali dovevano iniziare il giorno 13/11/2025 ma il sopralluogo è stato spostato al giorno 20/11/2025, come risulta dagli allegati verbali di sopralluogo, data in cui è stato possibile effettuare il primo accesso nei beni pignorati alla presenza del Custode Giudiziario, Avv. Francesca Leone (*Vedasi allegato n°4*).

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 Ventrischi n°588 (Foglio di mappa 306 part. 667/1-667/2-667/3).

Lotto 2) Piena proprietà di un fabbricato di abitazione di piano terra in Marsala nella C/da Ventrischi n°615 (Foglio di mappa 306 part. 416).

3. Immobili con relative notizie ed accertamenti

LOTTO 1 (Foglio di mappa 306 part. 667/1-667/2-667/3)

Fabbricato di abitazione di piano terra in Marsala nella C/da Ventrischi n°588.

L'abitazione è composta da sei vani oltre accessori, quali cucina, disimpegni, due servizi igienici e ingresso, il tutto occupante una superficie coperta di circa mq.200. Vi sono due piccoli marciapiedi in corrispondenza dei due ingressi al fabbricato.

Catastalmente è raffigurata una modesta corte di pertinenza del fabbricato ma, di fatto, detta corte è adibita a stradella comune pertanto non verrà contemplata ai fini della stima.



Catastalmente è inoltre raffigurato un piccolo ripostiglio in corrispondenza della parete lato Nord-Ovest che, di fatto, non esiste più.

L'edificio è realizzato con struttura portante in muratura di conci di tufo mentre i solai sono in parte con volte in muratura ed in parte piani in c.a. e laterizi mentre il vano soggiorno è coperto da uno spiovente con struttura costituita da travi portanti in legno.

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

I prospetti esterni dell'edificio sono rifiniti con tonachina decorativa per esterni di colore chiaro che in molte parti è deteriorata per la vetustà.

Per quanto riguarda gli impianti tecnologici si precisa che l'abitazione è fornita di un climatizzatore alimentato con energia elettrica e un boiler per l'acqua calda sanitaria.

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

CONFINI: l'immobile oggetto di stima confina con corte comune a diversi, con fabbricato di *****, con proprietà *****, con proprietà *****, s.s.a.

NOTIZIE SUL SEGMENTO DI MERCATO

L'immobile trovasi in una delle svariate contrade del territorio marsalese e dista circa 7 km dal centro cittadino e circa 4 km. dal popoloso nucleo abitato di C/da Strasatti.



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 306** con le seguenti particelle:

- **667 sub 1** (Cat. A/3, cl. 4^a, vani 6, superficie catastale mq.108, escluse aree scoperte mq.99, R. €309,87) – intestata a ***** e ***** in comunione legale dei beni;
- **667 sub 2** (Cat. A/3, cl. 4^a, vani 2,5, superficie catastale mq.64, escluse aree scoperte mq.64, R. €129,11) – intestata a *****;
- **667 sub 3** (Cat. A/3, cl. 4^a, vani 2,5, superficie catastale mq.37, escluse aree scoperte mq.37, R. €129,11) – intestata a ***** per 19/40 19/20 in comunione legale e ***** per 21/40 19/20 in comunione legale e 1/20 bene personale.

Si precisa che il fabbricato è suddiviso in tre subalterni ai soli fini catastali ma di fatto è un'unica abitazione. Tale suddivisione scaturisce dalla diversa titolarità delle tre porzioni di fabbricato il quale si appartiene in parte ai debitori in comunione legale, in parte per quote personali ed in parte ad uno solo dei due debitori come meglio si dirà nel paragrafo della titolarità. Stante, quindi, che tutte le tre porzioni si appartengono ai debitori esecutati si identifica il fabbricato staggito con tutte e tre le particelle. L'aggiudicatario che acquisterà il bene a seguito di asta pubblica avrà l'onere di accorpate tutti e tre i subalterni creandone uno soltanto in quanto, diventando di proprietà di un unico soggetto, non vi è più la necessità di mantenere tre subalterni separati.



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 le planimetrie catastali sono **difformi** rispetto allo stato dei luoghi per la mancanza del ripostiglio nella parete lato Nord-Ovest, oltre che per una porta diventata finestra, per una finestra diventata porta nella parete Sud-Ovest e per una porta interna in un muro portante di poco spostata. La mancanza del ripostiglio esterno necessita di una aggiornamento catastale sia al Catasto Terreni sia al Catasto Fabbricati.

Il costo delle relative pratiche PREGEO e DOCFA sarà detratto dal valore di stima.

TITOLO DI PROVENIENZA

Dalla certificazione notarile agli atti e da visure ipotecarie e catastali effettuate dallo scrivente CTU risulta che l'immobile di che trattasi si appartiene ai debitori ***** e ***** in forza dei seguenti titoli:

la particella 667 sub 1 (derivante dalla originaria part.74) è pervenuta a *** nato a Marsala (TP) il ***** C.F. ***** e ***** nata a Marsala (TP) il ***** C.F. *******, al 100% della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, giusto atto di compravendita in Not. E. Galfano del 22/09/2005 Rep. n. 45315/17345, **trascritto il 21/10/2005 al n°22115 reg. part.**, da potere di ***** nato a Marsala il ***** C.F. *****.



la particella 667 sub 2 (derivante dalla originaria part.75) è pervenuta alla sola ***** nata a Marsala (TP) il ***** C.F. ***** , giusto atto di donazione-vendita in Not. G.M. Galfano del 08/04/1980, **trascritto il 03/05/1980 al n°8213 reg. part.**, per averlo avuto donato dal genitore ***** nato a Marsala il *****;

la particella 667 sub 3 (derivante dalla originaria part.77) è pervenuta a ***** nato a Marsala (TP) il ***** C.F. ***** e ***** nata a Marsala (TP) il ***** C.F. ***** , per la quota pari a 19/20 indivisi in regime di comunione legale dei beni, stante che la sola ***** già ne deteneva 1/20 indiviso, giusto atto di donazione-vendita in Not. G.M. Galfano del 08/04/1980, **trascritto il 03/05/1980 al n°8213 reg. part.**, per averlo acquistato dai signori ***** , nata a Marsala il ***** , ***** , nato a Marsala il ***** , ***** , nato a Marsala il ***** , ***** , nato a Marsala il ***** , ***** , nata a Marsala il ***** , ***** ***** , nato a Marsala il *****e ***** , nato a Marsala il *****.

N.B.: si precisa che la provenienza dei subb 2 e 3 nella certificazione notarile è mancante.

Si precisa anche che nell'atto di provenienza delle particelle 667/2 e 667/3 la sig.ra ***** è indicata con la data di nascita ***** anziché *****.



PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Dalla certificazione notarile agli atti risulta che la porzione di immobile identificata con la particella 667 sub 1 (come derivante dalla originaria part.74) nel ventennio si è appartenuta ai debitori esegutati ***** e ***** al 100% della piena proprietà sin dal 22/09/2005 (data dell'acquisto).

Precedentemente al 22/09/2005 si è appartenuto al sig. ***** sopra generalizzato per averlo edificato su terreno acquistato con atto in Not. Pietro Cavasino del 29/12/1960, **trascritto il 26/01/1961 al n°1325 reg. part.**

Dalle ricerche effettuate dallo scrivente CTU è emerso che le porzioni di immobile identificate con le particelle 667 sub 2 (come derivante dalla originaria part.75) e 667 sub 3 (come derivante dalla originaria part.77) si appartiene ai due suddetti debitori esegutati sin dal 08/04/1980 e pertanto da un periodo superiore al ventennio rispetto alla trascrizione del pignoramento immobiliare.

POSSESSO DELL'IMMOBILE E PROCEDURE PENDENTI

L'immobile di cui sopra si trova nel possesso dei proprietari debitori esegutati i quali vi risiedono abitualmente.

Dalla certificazione notarile, nonché da un aggiornamento della visura ipotecaria aggiornata alla data del 22/12/2025 non risultano procedure pendenti trascritte.



NOTIZIE SULLA COSTRUZIONE E REGOLARITA' URBANISTICA

A seguito di accesso agli atti effettuato dallo scrivente CTU al Comune di Marsala, giusta richiesta del 10/12/2025 prot. 119061, è stato accertato quanto segue:

Per il fabbricato oggetto di stima non sono stati rinvenuti progetti a nome dei debitori e nemmeno a nome dei precedenti proprietari.

A questo punto, stante la necessità di dovere esprimere il parere sulla regolarità urbanistica, è stata richiesta all'IGM di Firenze la foto aerea del 1968 al fine di verificare l'eventuale esistenza del fabbricato da epoca antecedente.

L'IGM ha rilasciato il fotogramma n° 1968-5000-257-XVII-487 rendendolo disponibile, tramite l'area utenti del proprio sito, per il download tramite un apposito link.

Dall'esame del suddetto fotogramma è stato constatato che alla data del volo del 26/06/1968 il fabbricato era già esistente. Pertanto, si può dichiarare che la costruzione dello stesso risale ad epoca anteriore al 1967.

Fra gli allegati alla relazione di consulenza tecnica viene inserito, però, soltanto un piccolo stralcio della tavola IGM in formato PDF in cui è stato segnato l'immobile pignorato; tale allegato in PDF è stato estratto dal fotogramma digitale inviato dall'IGM e, per facilità di lettura, è stata estratta soltanto la zona in cui ricade il fabbricato. Ciò perché il file immagine in formato TIFF scaricato dal sito dell'IGM, non può essere inserito integralmente fra gli allegati della presente relazione poiché di peso eccessivo in termini di Mb (oltre 500 Mb) e,



considerando il limite di 30 Mb per ogni busta per il deposito telematico, detto file non è depositabile.

Dal confronto della planimetria catastale estratta dal Catasto con lo stato dei luoghi si evince che vi è corrispondenza con la disposizione planimetrica dei vani.

Sono state, comunque, riscontrate in sede di sopralluogo le seguenti difformità:

- 1) Nel vano soggiorno è stato sostituito il solaio mediante la collocazione di una nuova falda inclinata con travi portanti in legno ed è stata spostata una porta interna in un muro portante pertanto vi sono queste modifiche strutturali realizzate in assenza di titolo abilitativo.
- 2) Nella parete lato Nord-Ovest non esiste più il ripostiglio che è raffigurato nella planimetria catastale per cui si desume che detto ripostiglio è stato demolito.

Le modifiche di cui ai superiori punti 1) e 2) sono regolarizzabili mediante SCIA in sanatoria con presentazione di progetto sia al Comune di Marsala che al Genio Civile di Trapani con il pagamento della sanzione amministrativa.

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

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'abitazione non è dotata di attestato di prestazione energetica. La presenza di un 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 il suddetto climatizzatore non è munito di libretto di impianto.

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



LOTTO 2 (Foglio di mappa 306 part. 416)

Fabbricato di abitazione di piano terra in Marsala nella C/da Ventrischi n°615.

L'abitazione è composta da tre vani oltre accessori, quali cucina, disimpegno e un servizio igienico, il tutto occupante una superficie coperta di circa mq.98 oltre ad un ampio magazzino con due locali di sgombero per ulteriori mq.82 di superficie coperta. Vi sono due piccoli marciapiedi in corrispondenza di due ingressi al fabbricato oltre a due piccole aree di pertinenza la prima che si apre verso una zona ad uso comune ad altri fabbricati adiacenti e la seconda sul lato Est, recintata con un muro in conci di tufo, avente una superficie di circa mq.56.

L'edificio è realizzato con struttura portante in muratura di conci di tufo e i solai sono piani in c.a. e laterizi mentre l'ampio magazzino è coperto da travi in legno e tegole ma una parte di esso è ricoperto da lastre di eternit.

Le rifiniture interne del fabbricato al momento del sopralluogo sono state trovate al grezzo in quanto sono in corso di rifacimento i pavimenti, gli intonaci, i quali erano danneggiati dall'umidità di risalita nei muri portanti, nonché gli impianti idrico ed elettrico. Al momento attuale il fabbricato non è utilizzabile fino a quando non saranno ripristinate le finiture interne e gli impianti tecnologici.

I prospetti esterni dell'edificio sono rifiniti con un vecchio rinzaffo di cemento bianco. Gli infissi esterni sono per la maggior parte in alluminio con avvolgibili in plastica.



Per quanto riguarda gli impianti termici si precisa che l'abitazione è fornita di un climatizzatore alimentato con energia elettrica.

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

CONFINI: l'immobile oggetto di stima confina con la strada vicinale, con proprietà ***** o aventi causa, con proprietà *****, con proprietà *****, s.s.a.

NOTIZIE SUL SEGMENTO DI MERCATO

L'immobile trovasi in una delle svariate contrade del territorio marsalese e dista circa 7 km dal centro cittadino e circa 4 km. dal popoloso nucleo abitato di C/da Strasatti.

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

AMIANTO PRESENTE NELLA PROPRIETA'

Come detto sopra, in una parte del vano magazzino è presente una copertura a falde inclinate con lastre di eternit. Da terra è stato possibile constatare che le lastre appaiono integre; c'è qualche bordo che si presenta irregolare ma le condizioni generali non destano preoccupazione e non richiedono un intervento urgente di risanamento.

Il futuro aggiudicatario del bene avrà, comunque, l'onere di sostituire il manto di copertura tramite una ditta specializzata. Il costo per lo smaltimento dell'amianto sarà detratto dal valore del bene.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile sopra descritto è censito al Catasto Fabbricati nel **foglio di mappa 306** con la seguente particella:



- **416** (Cat. A/3, cl. 4^a, vani 7, superficie catastale mq.181, escluse aree scoperte mq.171, R. €361,52) – intestata a ***** e *****
***** per 1/2 ciascuno in separazione dei beni;

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 è conforme allo stato dei luoghi fatta eccezione per una finestra dell'ambiente cucina che è stata rinvenuta più larga rispetto a quanto raffigurato nella planimetria catastale.

Tale variazione, comunque, ai sensi delle suddette norme catastali non impone la presentazione di una nuova planimetria in quanto non comporta nessuna variazione di rendita.

L'aggiornamento planimetrico, in questi casi, è facoltativo ma non cogente.

TITOLO DI PROVENIENZA

Dalla certificazione notarile agli atti e da visure ipotecarie e catastali effettuate dallo scrivente CTU risulta che l'immobile di che trattasi si appartiene ai debitori esegutati ***** e *****
***** per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà in regime di separazione dei beni, giusto atto di compravendita in Not. E. Galfano del 30/05/2006 Rep. n. 47155, **trascritto il 16/06/2006 al n°11613 reg. part.**, da potere di ***** nato a Marsala il ***** e ***** nato a Marsala il *****.



PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Dalla certificazione notarile agli atti risulta che l'immobile di che trattasi nel ventennio si è appartenuto ai due suddetti debitori esegutati al 100% della piena proprietà sin dal 30/05/2006 (data dell'acquisto).

Precedentemente al 30/05/2006 l'immobile si apparteneva ai suddetti ***** e ***** come sopra generalizzati per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà in forza di denuncia di successione n.643 volume 235, presentata all'Ufficio del Registro di Marsala (TP) il 18/07/2003, **trascritta il 08/04/2004 al n°8211 reg. part.**, e successiva denuncia di successione modificativa n°8 volume 238, presentata a Marsala (TP) l'11/01/2005, **trascritta il 02/05/2005 al n°9387 reg. part.**, in morte di ***** nata a Marsala (TP) il ***** apertasi il *****.

Per detta successione è stata trascritta in data 11/08/2015 al n°11495 reg. part., l'accettazione tacita dell'eredità della predetta de cuius, da parte degli eredi ***** e *****.

Infine, alla suddetta ***** il terreno su cui è stato edificato il fabbricato di cui al presente lotto è pervenuto in forza di atto di donazione in Not. G. Greco del 03/11/1955 Rep. N°3545.

POSSESSO DELL'IMMOBILE E PROCEDURE PENDENTI

L'immobile di cui sopra si trova nel possesso dei proprietari debitori esegutati ***** e ***** i quali vi risiedono abitualmente fatta eccezione per il periodo attuale a causa dei lavori di manutenzione in corso di esecuzione.



Dalla certificazione notarile, nonché da un aggiornamento della visura ipotecaria aggiornata alla data del 22/12/2025 non risultano procedure pendenti trascritte.

NOTIZIE SULLA COSTRUZIONE E REGOLARITA' URBANISTICA

A seguito di accesso agli atti effettuato dallo scrivente CTU al Comune di Marsala, giusta richiesta del 03/12/2025 prot. 116871, è stato accertato quanto segue:

il fabbricato oggetto di stima è stato realizzato in epoca remota ed è stato oggetto di riparazione a seguito dei danni sismici del 1981 giusta Concessione Edilizia n°575 del 24/07/1991 e successiva variante con Concessione Edilizia n°575/A del 20/03/1992 rilasciate all'originaria proprietaria *****.

In epoca successiva il fabbricato è stato modificato abusivamente e per l'abuso commesso è stata ottenuta la Concessione Edilizia in Sanatoria n°79 del 03/08/2005 rilasciata ai precedenti proprietari ***** e *****.

Dalla visione degli elaborati grafici allegati al progetto relativo alla suddetta concessione edilizia, è stato accertato che essi corrispondono alla planimetria catastale depositata in Catasto ed all'attuale stato dei luoghi anche se è stata riscontrata la seguente difformità:

- 1) Nel vano cucina la finestra esistente nel muro portante è stata allargata.

La modifica sopra riportata è regolarizzabile mediante pratica SCIA in sanatoria con presentazione di progetto sia al Comune che al



Genio Civile, trattandosi di modifica strutturale, con il pagamento di una sanzione amministrativa.

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

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'abitazione non è dotata di attestato di prestazione energetica. La presenza di un 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 il suddetto climatizzatore non è munito di libretto di impianto.

Al fine di provvedere alla redazione dell'APE si dovrebbe interpellare un installatore che dovrebbe censire il climatizzatore presso il 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, nonché da un'ispezione ipotecaria aggiornata al 22/12/2025, risulta quanto segue:

□ In data 16/06/2006 al N°5467 del registro particolare è stata iscritta ipoteca volontaria a favore della Banca *****
**** con sede in ***** contro i debitori eseguiti su un capitale di €60.000,00 ed un montante ipotecario di €120.000,00 sui beni descritti nella presente relazione.

Costo per la cancellazione € 35,00

□ In data 22/06/2015 al N°8637 del registro particolare è stato trascritto Pignoramento a favore della Banca *****
***** sede in ***** contro i debitori eseguiti sui beni descritti nella presente relazione.

Costo per la cancellazione € 294,00

□ In data 22/09/2025 al N°16829 del registro particolare è stato trascritto Pignoramento a favore di ***** con sede in ***** contro i debitori eseguiti sui beni descritti nella presente relazione.

Costo per la cancellazione € 294,00

(L'importo sopra indicato è calcolato in modo puntuale per il pignoramento e per l'ipoteca volontaria poiché tali gravami scontano una tassazione a importo fisso. Detto importo è calcolato in base alle tariffe oggi vigenti.)

Lo scrivente CTU ha effettuato un aggiornamento della visura ipotecaria alla data del 22/12/2025 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 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.

Sono state effettuate indagini presso siti internet specializzati in vendite immobiliari fra cui “Laguna Blu Immobiliare”, “Casa.it”, “Pronto Casa Immobiliare”, “MQ immobiliare” 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 regolarizzazione difformità, costo smaltimento amianto, aggiornamento



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

LOTTO 1

Si assume come riferimento la superficie coperta dell'unità abitativa pari a **mq.200**.

Confrontando le richieste di prezzo nei siti internet delle agenzie immobiliari per i fabbricati ricadenti nel circondario, visionando i suddetti annunci e confrontando le foto pubblicate dei fabbricati posti in vendita, tenuto conto anche dell'attuale fase del ciclo immobiliare che mantiene i prezzi di mercato ancora medio-bassi, nonché l'attuale stato conservativo, si assume per il fabbricato un prezzo unitario di €.400,00 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 il prezzo unitario medio è stato pari a €.580,00/mq. In funzione delle condizioni del fabbricato e di tutti gli altri fattori sopra esposti si ritiene che il prezzo unitario estrapolato dal sito Entratel non può essere applicato per la stima del fabbricato di che trattasi.

Solo al fine di mera indicazione si riferisce che sono stati consultati i valori OMI pubblicati nel sito dell'Agenzia delle Entrate e non sono contemplati i valori medi di abitazioni del tipo economico come il fabbricato in esame ma sono pubblicati soltanto i valori medi di fabbricati di tipo civile e di villini. Detti prezzi sono ovviamente più alti rispetto a quelli dei fabbricati di tipo economico in cui ricade il fabbricato oggetto di stima e pertanto non vengono comparati.



Considerato, quindi, che il prezzo unitario al metro quadro più congruo da utilizzare per la tipologia di edificio in esame è stato assunto pari ad €400,00 al metro quadro di superficie ragguagliata, sulla base delle condizioni di manutenzione e della ubicazione alquanto interna rispetto alla viabilità pubblica, si ottiene un valore di mercato rapportando i superiori parametri come segue:

Valore di mercato=

mq.200 * €/mq.400,00= **€. 80.000,00**

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: | €. | 80.000,00 |
| - Riduzione per sanatoria modifiche strutturali Comune e Genio Civile compresa sanzione: | €. | -6.000,00 |
| - Riduzione per pratiche catastali PREGEO-DOCFA: | €. | <u>-2.500,00</u> |
| Valore ridotto | €. | <u>71.500,00</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 €10.725,00, addivenendo ad un **valore a base d'asta di €60.775,00 in cifra tonda €61.000,00.**



LOTTO 2

Assumendo come riferimento la superficie coperta dell'unità abitativa pari a mq.98, oltre alla superficie coperta dei magazzini pari a mq.82 per un'incidenza percentuale del 50%, nonché la superficie scoperta di pertinenza pari a mq.56 per un'incidenza percentuale del 10%, viene determinata la superficie ragguagliata da utilizzare nel calcolo del valore di mercato nel modo seguente:

$$\text{mq.}(98+ 82*50\%+ 56*10\%)= \text{mq.144,60.}$$

Considerati i prezzi delle case di abitazione che si rinvengono nel comprensorio circostante con caratteristiche simili a quelle del fabbricato oggetto di stima, tenuto conto anche dell'attuale fase del ciclo immobiliare che mantiene i prezzi di mercato ancora medio-bassi, si può assumere per il fabbricato un prezzo unitario di €.600,00 al metro quadro considerandolo, però, come se fosse interamente rifinito.

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 il prezzo unitario medio è stato di €.580,00/mq.

Solo al fine di mera indicazione si riferisce che sono stati consultati i valori OMI pubblicati nel sito dell'Agenzia delle Entrate e non sono contemplati i valori medi di abitazioni del tipo economico come il fabbricato in esame ma sono pubblicati soltanto i valori medi di fabbricati di tipo civile e di villini. Detti prezzi sono ovviamente più alti rispetto a quelli dei fabbricati di tipo economico in cui ricade il fabbricato oggetto di stima e pertanto non vengono comparati.



Considerato, quindi, che il prezzo unitario al metro quadro da utilizzare per la tipologia di edificio in esame, se completamente rifinito, potrebbe essere pari ad €.600,00 al metro quadro di superficie ragguagliata, e considerato altresì lo stato di “*fabbricato in ristrutturazione*” mancante delle rifiniture interne, viene decurtato il suddetto prezzo unitario adottando un prezzo ribassato di €. 450,00.

Si ottiene un valore di mercato rapportando i superiori parametri come segue:

Valore di mercato=

mq.144,60 * €/mq.450,00= **€. 65.070,00**

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: | €. | 65.070,00 |
| - Riduzione per smaltimento amianto e sostituzione con nuove onduline in fibrocemento | €. | -3.000,00 |
| - Riduzione per sanatoria modifiche strutturali Comune e Genio Civile compresa sanzione: | €. | -6.000,00 |
| Valore ridotto | €. | <u>56.070,00</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 €.8.410,50, addivenendo ad un **valore a base d’asta di €.47.659,50 in cifra tonda €.48.000,00.**



Si allegano alla presente perizia:

ALLEGATO 1A: DOSSIER FOTOGRAFICO LOTTO 1:

- ♦ *N°14 fotografie;*

ALLEGATO 1B: DOSSIER FOTOGRAFICO LOTTO 2:

- ♦ *N°22 fotografie;*

ALLEGATO 2: “ALLEGATI TECNICI”:

- ♦ *Visure catastali storiche aggiornate;*
- ♦ *Stralcio foglio di mappa catastale;*
- ♦ *Planimetrie catastali;*
- ♦ *Copia richieste accesso agli atti presentate al Comune di Marsala;*
- ♦ *Stralcio fotogramma IGM dell’anno 1968 con ubicazione fabbricato Lotto 1;*
- ♦ *Visura ipotecaria aggiornata al 22/12/2025 a nome dei debitori;*
- ♦ *Stralci localizzazione su Google Earth.*

ALLEGATO 3: “TITOLI DI PROPRIETÀ”:

- ♦ *Atto di vendita in Not. E. Galfano del 22/09/2005;*
- ♦ *Atto di vendita in Not. E. Galfano del 30/05/2006.*

ALLEGATO 4: “ALTRI ALLEGATI”:

- ♦ *Verbali 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 **24/01/2026**

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

