

TRIBUNALE DI MARSALA
SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE

contro

N. 145/2024 R.G.E.

Giudice Dott. Signorello Filippetta

RAPPORTO DI STIMA

Tecnico incaricato: Ing. Licari Benedetta Anna Maria

***Iscritto all'Albo della provincia di Trapani al N.1420
Iscritto all'Albo del Tribunale di Marsala
C.F. LCRBDT75P56E974X- p.iva 02299500815***

***Con studio in Marsala C/da Birgi Vecchi, n °213/A
Cellulare. 3208509847
E mail: licari.benedettaanna@libero.it***



PREMESSA

La sottoscritta Dott. Ing. Licari Benedetta Anna Maria, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Trapani al n° 1420, con studio in Marsala C/da Birgi Vecchi n. 213/A, nominata Consulente Tecnico d'Ufficio, in relazione al procedimento indicato in epigrafe, al fine di descrivere e stimare il bene immobile oggetto di pignoramento del presente procedimento esecutivo, espone quanto segue.

In data 25/11/2024, dopo aver prestato il giuramento promissorio di rito, secondo provvedimento del 16/11/2024 emesso dal Giudice istruttore, la sottoscritta ha preso visione dell'Atto di citazione relativo al procedimento iscritto al n.145/2024 del Ruolo Generale delle esecuzioni immobiliari, con il quale l'attore principale, [REDACTED] rappresentato e difeso, giusta procura in calce all'atto di precetto, dall'Avv. [REDACTED] ha depositato citando [REDACTED].

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Dopo avere esaminato attentamente il fascicolo, la sottoscritta ha verificato i documenti di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c., che seguono in elenco:

- estratto del catasto e delle mappe censuarie al fine di identificare il bene da vendere;
- il certificato delle iscrizioni al fine di individuare i creditori che hanno un diritto di prelazione, risultante dai pubblici registri ed ai quali bisogna notificare l'avviso dell'espropriazione;
- il certificato delle trascrizioni per individuare il proprietario del bene da espropriare.

i quali risultano completi.

A seguire il consulente giudiziario insieme al C.T.U. hanno convocato le parti per l'inizio delle operazioni peritali, fissando l'incontro per il primo accesso

per il giorno 06 Dicembre 2024 alle ore 11,00 così da effettuare il sopralluogo del bene sito in Marsala (TP), nella [REDACTED], posto all'interno di complesso immobiliare, avendo dato preavviso di questo accesso al debitore esecutato a mezzo raccomandata.

Il giorno prefissato per il sopralluogo, il CTU insieme al custode giudiziario, si sono recati sui luoghi, onde eseguire il primo accesso presso l'immobile oggetto del procedimento ma nessuno era presente all'incontro per il debitore esecutato al fine di consentire il sopralluogo dell'immobile oggetto del procedimento.

Si è proceduto ad un successivo invito, a mezzo raccomandata, fissando la data di accesso per il 24 Gennaio 2025 alle ore 11:00 dove erano presenti l'esecutato [REDACTED] insieme ai propri figli i quali hanno consentito l'accesso.

In tale occasione il C.T.U. ha preso visione dell'immobile da descrivere e stimare, del quale ha operato rilievi metrici e fotografici.

Il C.T.U. si era precedentemente recato presso l'Agenzia del Territorio di Trapani per conoscere la reale situazione catastale e verificare la documentazione planimetrica.

DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE OGGETTO DELLA ESECUZIONE IMMOBILIARE:

Il compendio immobiliare oggetto della esecuzione immobiliare è sito nel Comune di Marsala, [REDACTED]. Si compone di una unità immobiliare destinata a civile abitazione, facente parte di un corpo di fabbrica bifamiliare, avente una superficie catastale di circa mq. 128 oltre circa 84 mq. di superficie destinata a veranda, composta da piano terra e primo posta all'interno di un complesso residenziale denominato [REDACTED] completamente recintato e munito di cancelli e viabilità interna. Il bene, identificato nel N.C.E.U. al Foglio 288 - particella 1347 sub. n. 11, è stato realizzato con struttura in c.a., solai piani in latero

cemento e copertura a falda, internamente è rifinito alle pareti con intonaco chiaro e pavimentazione in gres porcellanato effetto cotto sia all'interno del fabbricato che nelle verande, nei bagni le pareti risultano rivestite fino all'altezza di m 2,20 circa, gli infissi sono in legno e quelli esterni sono muniti di persiana a protezione dell'infisso interno in legno e vetro mentre esternamente è rifinito con prospetto colorato ed è presente una zoccolatura in mattoni effetto pietra di circa cm 80 al piano terra.

L'immobile ricade in una zona periferica della città, utilizzata nella gran parte per residenza stagionale estiva, a pochi km dal centro città e prossima alla zona balneare in direzione nord.

BENE IN MARSALA (TP) C/D BERBARO

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA ESECUZIONE IMMOBILIARE:

██████████ è l'attuale proprietaria dell'immobile sito in Marsala (TP) ██████████.

La proprietà è pervenuta alla ditta giusto atto di compravendita stipulato in Marsala in data 19/07/2006 dal Notaio ██████████ repertorio n. 16650, n. 5882 della raccolta, registrato a Marsala il 16/08/2006 al n. 2623, ed è relativa ad un'unità destinata a civile abitazione composta da piano terra e primo, posta all'interno di un complesso residenziale di maggiori dimensioni.

Identificazione catastale

Il bene oggetto della esecuzione immobiliare è identificato nel N.C.E.U. come segue:

1. Catasto fabbricati:

Intestazione attuale dell'immobile: totale intestati 1:

- ██████████, diritto di: proprietà 1000/1000;

Id. cat. Foglio 288 del comune di Marsala - particella 1347 sub. 11;

Dati di classamento: Categoria A/7 (Abitazioni in villini) Classe 6, Consistenza 7,5 vani; rendita € 755,32.

Dati di superficie catastale: Totale: 128 mq escluso aree scoperte di mq. 116,

2. DESCRIZIONE:

L'unità immobiliare è ubicata all'interno di un complesso residenziale denominato [REDACTED] composto, in totale, da n. 8 corpi di fabbrica bifamiliari, si compone di due elevazioni fuori terra, ha una propria recinzione, realizzata con muretto basso e siepe, munita di cancello in legno sostenuto da due pilastri laterali che permette l'accesso alla proprietà. E' sita in Marsala (TP), in C/da Barbaro e vi si arriva da un'intersezione con la Via Vincenzo Florio. È composta dai seguenti ambienti: al piano terra da ingresso-soggiorno, cucina, bagno, anti wc, ripostiglio, verandina coperta e veranda coperta con copertura in legno e tegole, un ripostiglio accessibile dall'esterno e la scala che permette l'accesso al piano primo dove sono allocati un disimpegno, n. 3 camere da letto, un bagno ed una piccola veranda coperta, inoltre è annesso un piccolo spezzone di terreno, il tutto occupante una superficie, compreso il suolo sotto fabbriche, di circa mq. 500. Il lotto, identificato all'interno del complesso residenziale come "Lotto 4B", confina con le stradelle e le piazzole condominiali di accesso su due lati, e con i lotti identificati con il sub. 10 di proprietà del [REDACTED] e sub. 15 di proprietà della [REDACTED], come risulta dalla documentazione catastale, interni al complesso. L'intero complesso residenziale di cui l'unità immobiliare fa parte risulta essere stato edificato giusta Concessione Edilizia n. 106 del 27 Dicembre 2001 ed è stato dichiarato abitabile dal Sindaco del Comune di Marsala con provvedimento n. 53 del 12 Maggio 2004.

Realizzato con struttura portante del tipo c.a., solaio piano e copertura a falde in latero cemento.

Le rifiniture interne, sono del tipo civile, la pavimentazione è in mattoni di gres porcellanato effetto cotto, i bagni presentano pavimentazione in ceramica e le pareti sono rivestite con piastrelle fino all'altezza di circa m. 2.20.

Gli infissi esterni sono in legno e vetro e sono munite di persiana in legno a protezione; le porte interne, invece, sono in legno del tipo tamburato.

Nell'insieme l'immobile versa in uno stato buono di conservazione e non necessita di intervento di ristrutturazione.

Caratteristiche Impianti:

- **Elettrico:** funzionante - tensione di rete: 220;
- **Idrico:** funzionante – impianto condominiale collegato con l'acquedotto cittadino;
- **Fognario:** funzionante - composto da impianto di depurazione con sub-irrigazione condominiale;

Trattasi di un immobile ubicato nella zona periferica ma a poca distanza della città, urbanizzata, servita dai mezzi di comunicazione, etc. **Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale e stagionale.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

3. STATO DI POSSESSO:

L'unità immobiliare destinata a civile abitazione al momento del sopralluogo risultava fruita [REDACTED], la quale in sede di sopralluogo ha dichiarato di occupare la casa insieme ai propri figli, stagionalmente, da aprile a novembre.

4.3. ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

4.3.1. Conformità urbanistico – strutturale edilizia e catastale:

L'immobile al momento del sopralluogo, presentava delle difformità rispetto a quanto presente negli elaborati urbanistici e catastali e a quanto riportato nel titolo di proprietà. Tale difformità si riferiscono:

- al piano terra:

- Il vano cucina è stato modificato nella sagoma, considerato che sugli elaborati urbanistici presentava una forma ad L mentre adesso è rettangolare;
- È stata traslata la porta per l'accesso al bagno ed è stato realizzato un anti-wc all'interno del bagno;
- Il vano scala negli elaborati urbanistici era un ambiente chiuso accessibile esternamente dalla veranda ed internamente con un porta dal soggiorno, fungendo da disimpegno per il bagno mentre in fase di sopralluogo risultava aperto ed era stata collocata una porta in corrispondenza del pianerottolo al fine di realizzare un piccolo ripostiglio sotto scala mentre l'accesso esterno risultava tamponato;

- al piano primo:

- in una delle camere da letto il muro adiacente il disimpegno, ove è posizionata la porta di accesso è stato realizzato inclinato piuttosto che a L aumentando la superficie della camera;

- all'esterno:

- le verande, che negli elaborati urbanistici risultano con pergolato scoperto, hanno una consistenza diversa poiché nelle zone terminali, da entrambi i lati, sono state ampliate con un aumento di superficie di circa mq. 22,30 da un lato e mq. 14,15 dall'altro, inoltre in fase di sopralluogo tali verande risultavano coperte con struttura in legno e tegole trasformando il pergolato scoperto in veranda coperta.

- Alle spalle della scala interna, che collega le due elevazioni dell'immobile, è stato realizzato un nuovo volume destinato a ripostiglio accessibile dall'esterno avente una superficie di circa mq. 5,00;
- Inoltre un piccolo volume previsto all'angolo del soggiorno, che molto probabilmente era un camino, non è stato realizzato.

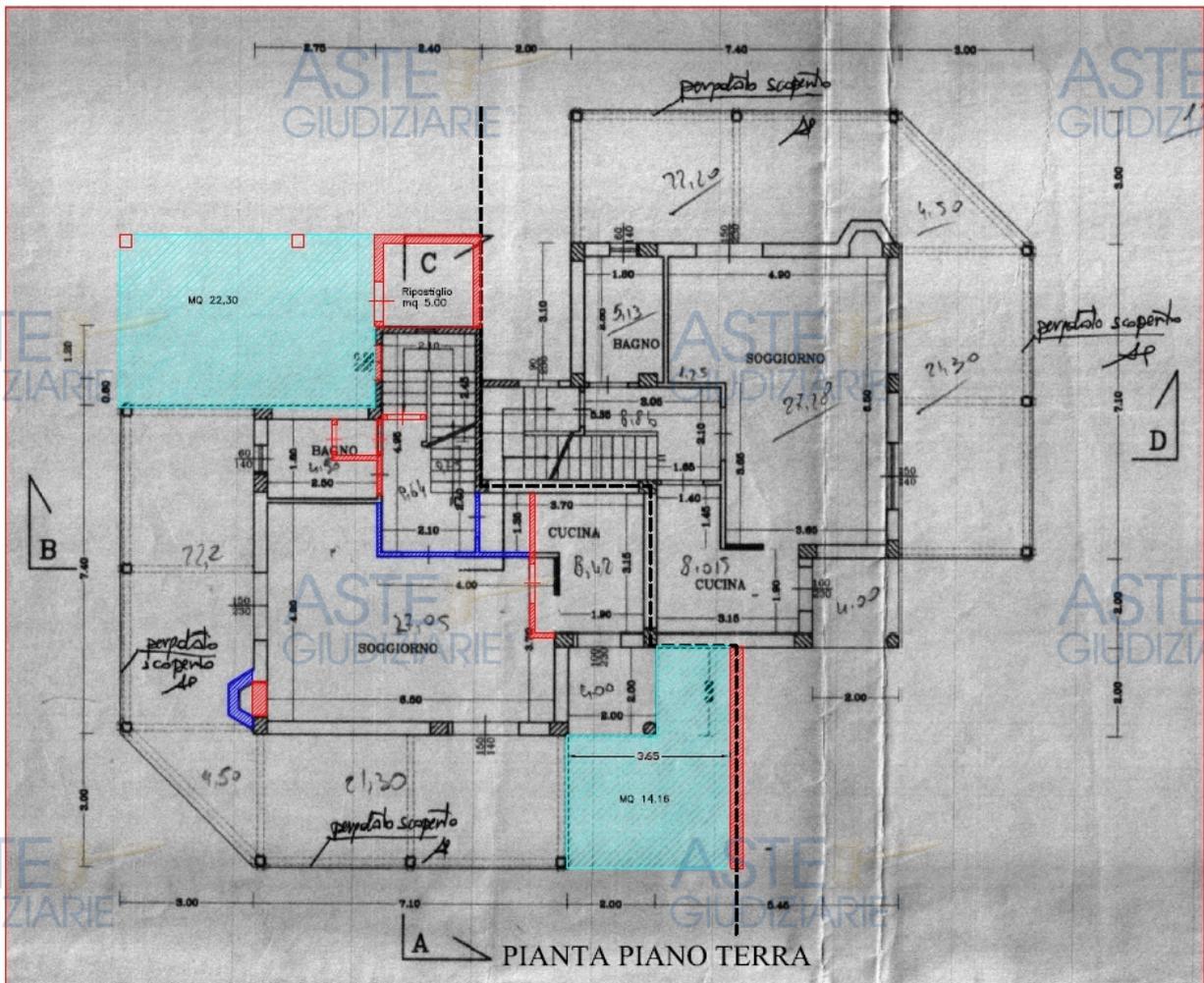
veranda realizzata
differentemente dal progetto

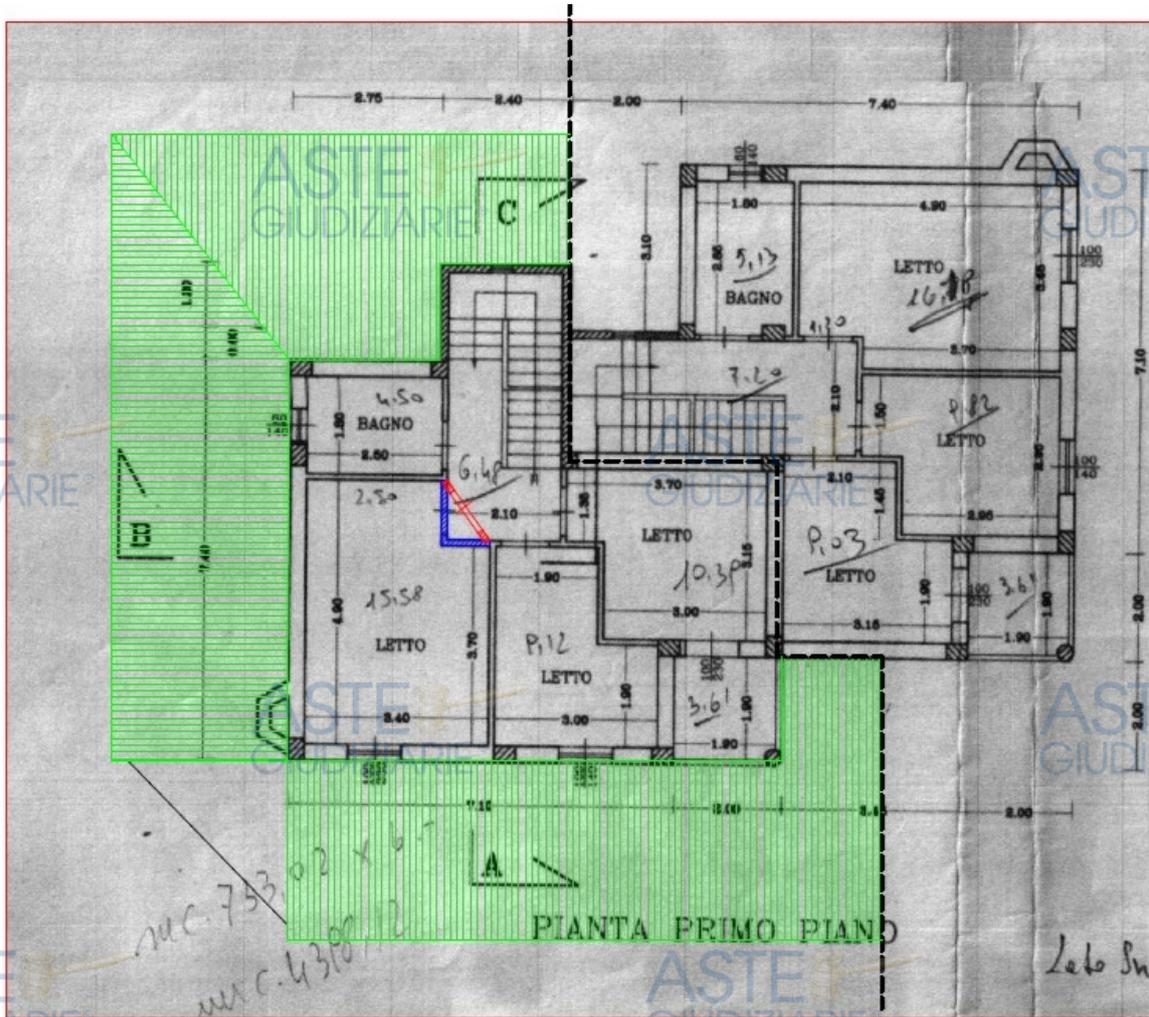
apertura di pergolato con
tavolati e tegole realizzata
differentemente dal progetto

muratura realizzata
differentemente dal progetto

muratura non realizzata

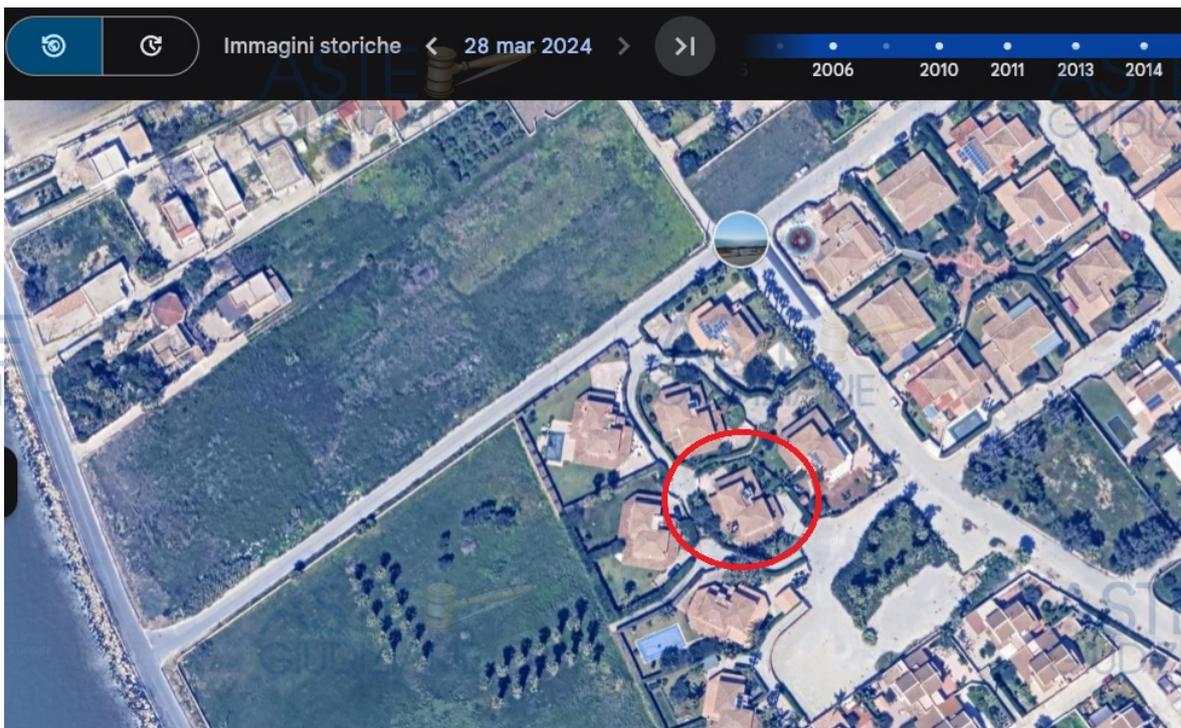
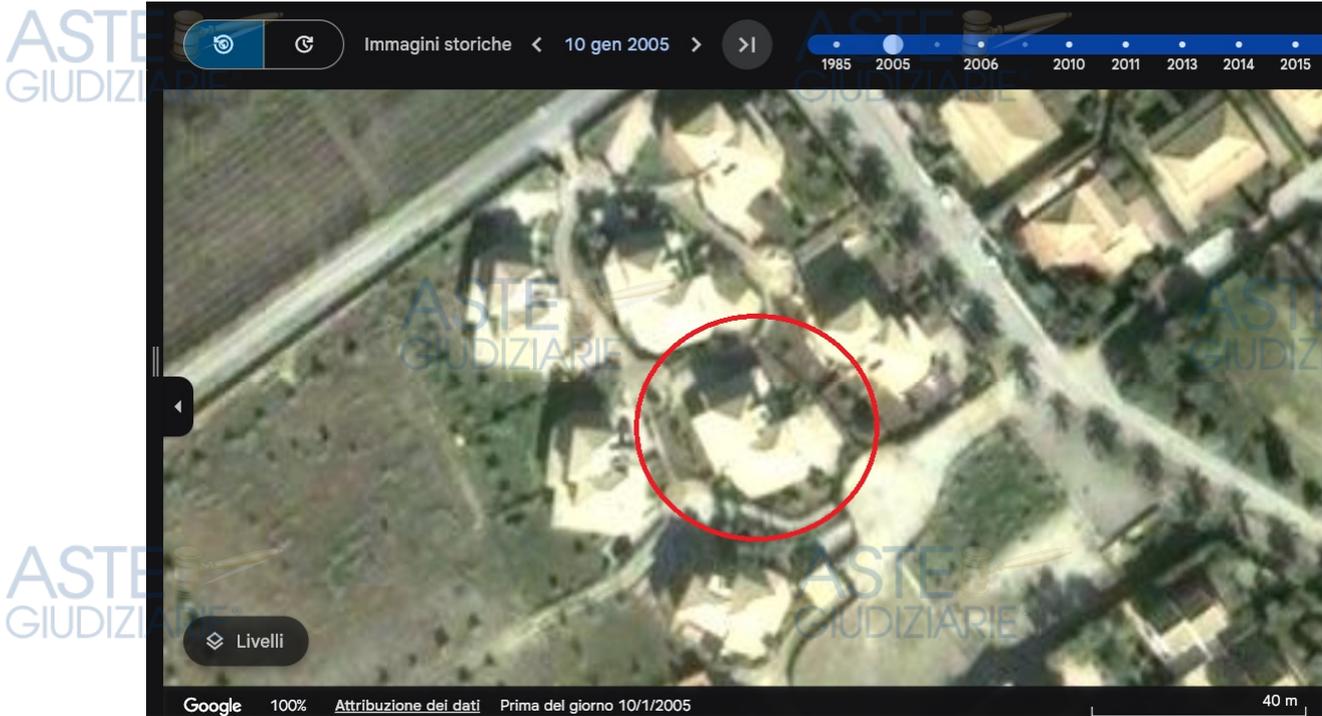
--- limite di proprietà





In fase di sopralluogo la Sig.ra Meo è stata informata dalla sottoscritta della presenza di alcune difformità rispetto a quanto rinvenuto sui documenti in mio possesso e la stessa ha affermato di aver acquistato l'immobile nello stato attuale e di non aver apportato alcuna modifica anche se l'atto di acquisto rogato dal Notaio Alfredo Mineo in data 19 luglio 2006 riporta una descrizione difforme dallo stato attuale.

Avendo visionato su Google Earth le foto storiche dell'area dove sorge il fabbricato oggetto del procedimento si riscontra che già in una foto aerea del 10/01/2005 le verande risultavano coperte e gli ampliamenti realizzati.

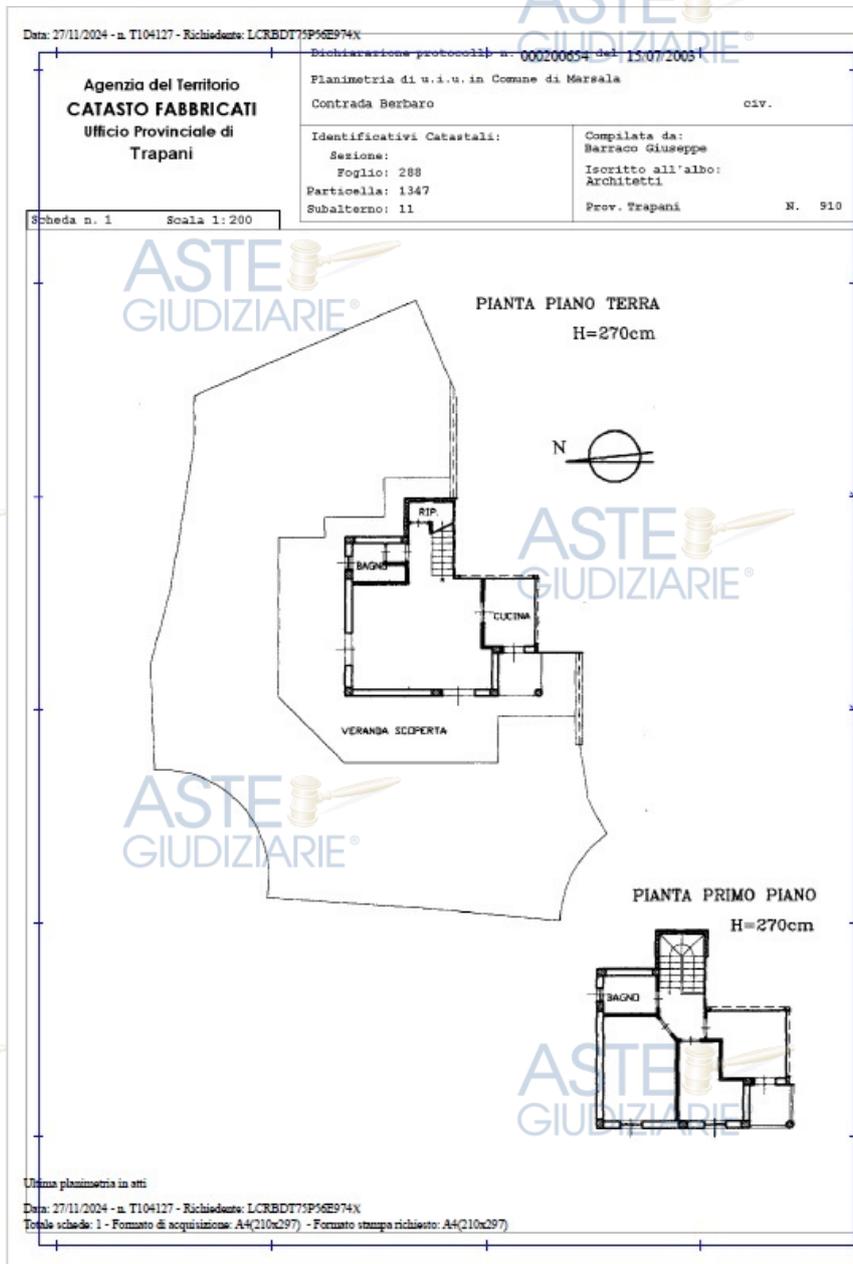


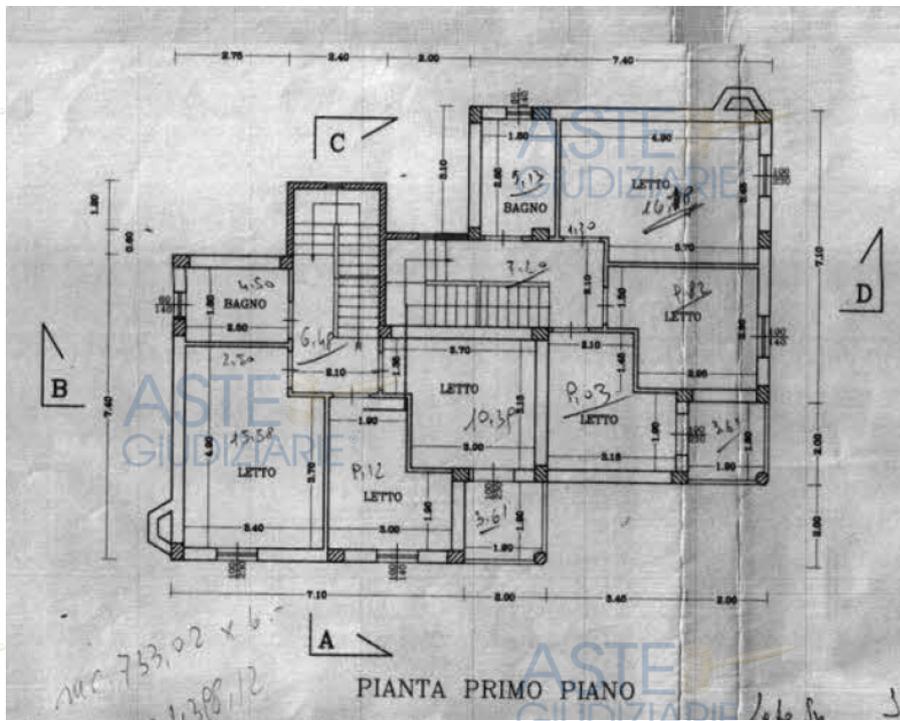
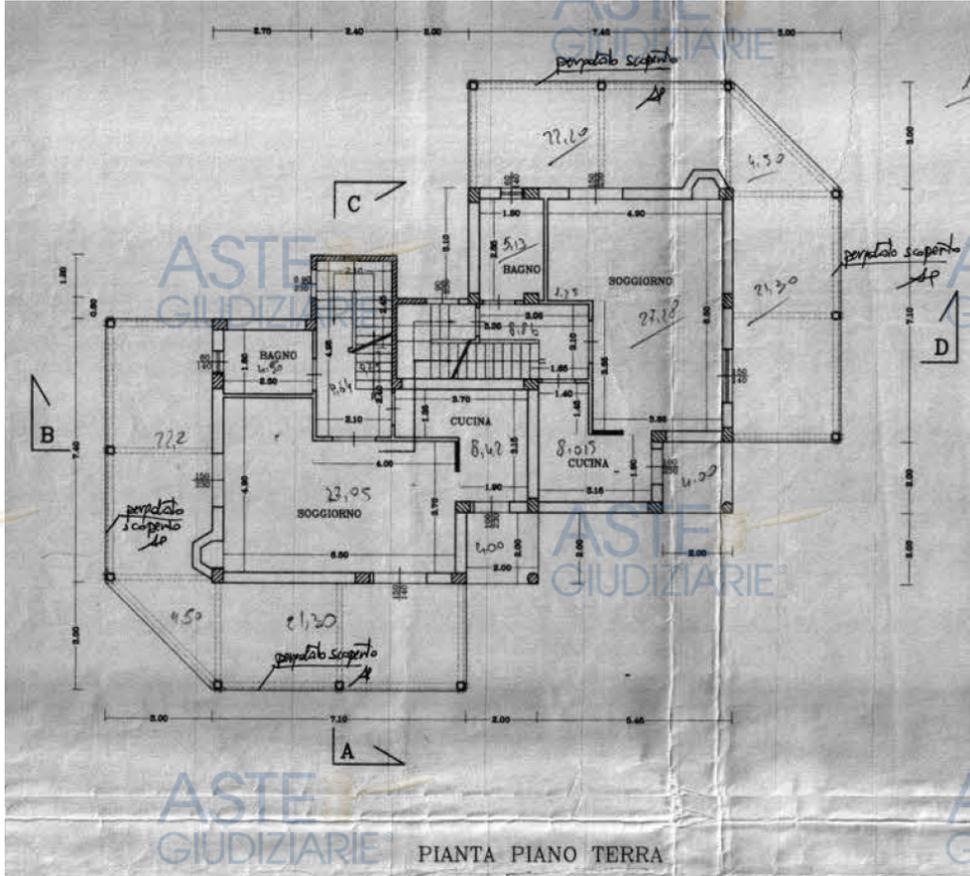
Pertanto si può asserire che l'immobile oggetto del procedimento civile al momento del sopralluogo effettuato risultava difforme da quanto riportato negli elaborati allegati alla C.E. n. 106 del 27 dicembre 2001.

Per quanto riguarda le risultanze catastali inoltre l'immobile risulta correttamente intestato alla attuale proprietaria [REDACTED].

La planimetria catastale è stata depositata negli archivi informatici del catasto in data 15/07/2003 prot. 000200654 e la stessa risulta difforme sia dallo stato attuale che dagli elaborati allegati alla C.E..

E' difforme dallo stato attuale poiché la veranda è riportata con una sagoma differente e non è presente il vano esterno abusivo destinato a ripostiglio accessibile dalla veranda, è difforme dallo stato autorizzato con C.E. n. 106 poiché la divisione interna è difforme come anche la sagoma della veranda esterna.





Piante allegate alla C.E. n. 106 del 27/12/2001

5. SANABILITA' E COSTI DEGLI ABUSI ESISTENTI

- Per quanto riguarda la copertura della veranda posta al piano terra dell'abitazione, realizzata con struttura precaria (facilmente amovibile) è possibile inoltrare pratica in sanatoria ai sensi dell'art. 20 della L.R. 04/2023 fino ad una superficie totale di 50 mq mentre per la parte eccedente deve essere ripristinato lo stato di veranda con pergolato;
- Per quanto riguarda il piccolo vano destinato a ripostiglio accessibile dall'esterno è necessario la demolizione per il ripristino allo stato originario dei luoghi, poiché costituisce un ampliamento volumetrico del fabbricato;
- Al fine di regolarizzare le modifiche di tramezzatura interna e di aperture esterne che sono state eseguite sull'immobile in assenza di regolare titolo edilizio è possibile inoltrare all'ufficio urbanistica del Comune di Marsala una pratica di CILA TARDIVA. Infatti l'art. 6 bis, comma 5 del DPR 380/2001 contempla i casi di mancato deposito preventivo della comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori, cioè prima di avviare i relativi i lavori.
 - deve essere inoltrato il docfa al catasto per aggiornare le planimetrie allo stato effettivo.
 - Poiché la copertura della veranda non è leggera si deve presentare pratica al genio civile per la verifica strutturale dell'immobile allegando la relazione geologica e verificando la compatibilità con il PAI (Piano di assetto idrogeologico) ricadendo l'area in una zona classificata R4 cioè a rischio idraulico molto elevato.
 - Poiché l'area è soggetta al regime di tutela con il Piano Paesaggistico Regionale Ambito 2 e 3 Trapani sarà necessario, per le opere esterne,



inoltrare richiesta di nulla osta alla Soprintendenza dei Beni Culturali ed ambientali di Trapani.

- Dunque la sanabilità delle opere è condizionata dal parere favorevole degli enti sopra detti.

Il costo per la presentazione delle pratiche necessarie ai vari enti comprensivo dei diritti agli enti preposti per il rilascio dei pareri, bolli, oneri, spese tecniche per la presentazione delle pratiche ammonta a circa € 15.000,00.



5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Attuali e precedenti proprietari - da data antecedente il ventennio

Attuale proprietario:

[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

L'unità immobiliare oggetto del procedimento, come sopra detto, è pervenuta alla ditta [REDACTED], per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, per acquisto fattone con atto notarile pubblico di compravendita stipulato in Marsala in data 19/07/2006 dal Notaio [REDACTED], repertorio n. 16650, n. 5882 della raccolta, registrato a Marsala il 16/08/2006 al n. 2623, da potere di [REDACTED], per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni.

Il Signor [REDACTED] diventa proprietario dell'unità, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, per acquisto fattone con atto notarile pubblico di compravendita del 26/05/2004, rogato dal Dott. [REDACTED], Notaio in Marsala, registrato in Marsala il 10 giugno 2024 al n. 1305 da potere della [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.



6. TRASCRIZIONI – ISCRIZIONI - PIGNORAMENTI:

- **Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio [REDACTED] del 17 giugno 20165 repertorio n. 20974/8538 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Trapani in data 24 giugno 2016 al n. generale 12105 e al n. particolare 1168 a favore di [REDACTED], per una somma complessiva di € 210.000,00, durata 20 anni, a carico di [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni sull'immobile riportato in N.C.E.U. al foglio n. 288 p.la 1347 subalterno 11 sito nel Comune di Marsala (TP) oggetto della procedura.**
- **Debitore non datore di ipoteca [REDACTED].**
- **Ipoteca giudiziaria decreto ingiuntivo atto Tribunale di Roma del 8 agosto 2019 repertorio n. 16439 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Trapani in data 3 luglio 2020 al n. generale 11224 e al n. particolare 827 a favore di [REDACTED], per capitale di € 13.578,68 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 10.000,00, a carico di [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni sull'immobile riportato in N.C.E.U. al foglio n. 288 p.la 1347 subalterno 11 sito nel Comune di Marsala (TP) oggetto della procedura.**
- **Domanda Giudiziale esecuzione in forma specifica atto Tribunale di Marsala del 13 settembre 2022 repertorio n. 3816/2022 e trascritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Trapani in data 21 settembre 2022 al n. generale 19206 e al n. particolare 16137 a favore di [REDACTED]**

, a carico di

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni sull'immobile riportato in N.C.E.U. al foglio n. 288 p.la 1347 subalterno 11 sito nel Comune di Marsala (TP) oggetto della procedura.

- Verbale di Pignoramento Immobili atto Ufficiale Giudiziario Tribunale di Marsala del 27 settembre 2024 repertorio n. 1845 e trascritto presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare di Trapani in data 30 ottobre 2024 al n. generale 22483 e al n. particolare 18735 a favore di

, a carico di

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni sull'immobile riportato in N.C.E.U. al foglio n. 288 p.la 1347 subalterno 11 sito nel Comune di Marsala (TP) oggetto della procedura.

7. VALUTAZIONE DEL BENE:

7.1. Criterio di stima

Si esegue la stima utilizzando il criterio sintetico attraverso parametri comparativi. Sono state prese in considerazione le caratteristiche posizionali sia estrinseche (ubicazione dell'immobile, presenza dei servizi, collegamenti, indice di fabbricazione, quota di proprietà) che intrinseche (panoramicità, orientamento), oltre ovviamente alle caratteristiche generali quali distribuzione planimetrica, finiture, qualità dei materiali, stato di conservazione del valore commerciale in regime di libero mercato, nonché del principio della Domanda e dell'Offerta.

Dunque, considerato che il fabbricato allo stato attuale presenta una superficie coperta di circa 128,00 mq oltre le verande coperte che occupano una superficie di circa 92,00 mq, attraverso calcoli estimativi eseguiti su fogli separati,

tenuto conto del fatto che trattasi di un fabbricato destinato a civile abitazione che non necessita di alcun intervento di manutenzione straordinaria, che si trova in una zona periferica della città ma prossima alla zona balneare ed urbanizzata, esaminati i valori di mercato per la zona in cui ricade il fabbricato, dettati da agenzie immobiliari e studi notarili operanti nella zona, che vanno per questo tipo di abitazione dalle € 1.200,00 al mq fino a circa € 1.800,00 a mq, la sottoscritta ha trovato il valore commerciale di libero mercato dell'unità abitativa in oggetto, all'attualità, che viene estrinsecato in:

Destinazione	Sup.	Coeff.	Sup. Comm.
Superficie Appartamento ad uso civile abitazione	mq 128,00	1,00	mq 128,00
Superficie non residenziale (destinata a verande)	mq 84,00	0,40	mq 33,60
Superficie non residenziale (giardino)	mq 280,00	0,10	mq 28,00
TOTALE	mq 500,00		mq 189,60

- **Fabbricato:**

$$\text{mq } 189,60 \times 1.200,00 = \text{€ } 227.520,00$$

Al valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova verrà applicato un deprezzamento del 10% a causa degli abusi commessi:

$$10\% \text{ di } \text{€ } 227.520,00 = \text{€ } 22.752,00$$

Per cui il valore del fabbricato diventa:

$$\text{€ } 227.520,00 - 22.752,00 = \text{€ } 204.768,00$$

Nel totale il Valore dell'immobile viene valutato pari a:

$$\text{€ } 204.768,00$$

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: TRAPANI

Comune: MARSALA

Fascia/zona: Suburbana/ZONA%20PREGIATA%20BALNEARE%20STAGIONALE-

Codice zona: (BERBARO%20R-S
BILIANA-CASA%20BIANCA-BISCIONE)

Microzona: 8

Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	800	1200	L	2,7	3,9	N
Ville e Villini	Normale	1200	1800	L	4	5,9	L

Stampa

Spazio disponibile per annotazioni



7.2. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 204.768,00

Che si arrotonda a 204.000,00 (diconsi euro duecentoquattromila/00) da porre a base d'asta.

8. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL CANONE DI LOCAZIONE

La determinazione del canone di locazione può essere effettuata normalmente tramite due distinti metodi di stima, il primo metodo (diretto) è il cosiddetto "metodo sintetico comparativo" che conduce alla definizione dell'affitto facendo esclusivo riferimento all'andamento del mercato delle locazioni di immobili simili a quello da valutare; il secondo metodo (indiretto), considerato che l'affitto coincide con il reddito lordo di un immobile, consiste, invece, nel determinare il suo reddito in funzione del valore e del tasso lordo d'investimento normalmente richiesto per immobili analoghi a quello in argomento.

Nel caso specifico la presenza, nel territorio circostante il bene oggetto del pignoramento, di locazioni inerenti ad immobili a destinazione residenziale ci permette di determinare il canone di locazione attraverso la metodologia diretta.

Calcolare il canone di locazione consiste nel considerare gli elementi certi (superfici dei locali e relative pertinenze) e nel valutare teoricamente gli elementi di qualità e di ubicazione dell'immobile che influiscono sul valore dell'immobile stesso.

Per calcolare il più probabile valore locativo i soli parametri applicabili sono quelli di mercato, ovvero ci si riferisce e ci si rapporta ai canoni medi per un immobile analogo per tipologia, zona e vetustà.

Dunque si è proceduto col ricercare le quotazioni delle locazioni di immobili, che presentano le medesime caratteristiche, sia strutturali, di finiture che di ubicazione, del bene in oggetto.

In Conclusione, dalle indagini esperite sulla piazza di Marsala, per abitazioni simili, è emerso che la quotazione di locazione mensile si definisce pari a circa: € 800,00.

La presente relazione si compone di 19 pagine oltre allegato fotografico.

Marsala,

Il C.T.U.

Ing. **Benedetta Anna Maria Licari**



Benedetta Anna Maria Licari

