

TRIBUNALE DI MARSALA
CIVILE



Esecuzione Immobiliare

ASTE GIUDIZIARIE.IT

contro

N. Gen. Rep 16/2022



RAPPORTO DI STIMA

Tecnico incaricato: Arch. Vincenzo De Vita

Iscritto all'Albo della provincia di Trapani al N.848

Iscritto all'Albo del Tribunale di Marsala al N.102

C.F. DVTVCN73D13D423H - p.iva 02073830818

Con studio in Marsala Via Grazia Vecchia, 10

Cell. 3282873110

E mail: arch.vincenzodevita@virgilio.it

P.E.C: vincenzo.devita@archiworldpec.it



C. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Dopo avere attentamente esaminato la documentazione prodotta dal creditore procedente, lo scrivente richiedeva presso lo sportello telematico dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Trapani, Servizi Catastali - tutta la documentazione relativa agli immobili oggetto di valutazione al fine di accertarne la situazione catastale **(All. A)** e successivamente richiedeva presso l'Archivio Notarile di Trapani - a mezzo Centro Servizi Solemar s.a.s. - copia dell'atto in Notaio Pietro Cavasino del 26/02/1975, Repertorio n.60734, con il quale è pervenuta al debitore esecutato la piena proprietà del terreno sul quale sono stati edificati gli immobili oggetto di esecuzione **(All. B)**.

In data 09/04/2022 alle ore 9:30 il sottoscritto C.T.U. si recava, unitamente al custode giudiziario avv. Alessandro Laudicina, presso l'immobile pignorato sito a Marsala nella C/da Colombaia Lasagna, via Trieste n.999, dopo averne dato comunicazione al debitore esecutato e al creditore procedente con posta elettronica certificata del 25/03/2022 **(All. C)**. Si evidenzia che la data del sopralluogo presso l'immobile era stata inizialmente fissata per il giorno 26/03/2022, giusta comunicazione inoltrata al debitore in data 12/03/2022 e al creditore procedente in data 13/03/2022, e successivamente rinviata giusta autorizzazione del G.E. del 25/03/2022 **(All. D)**.

Sui luoghi, lo scrivente - alla presenza dell'esecutato e del proprio figlio

nonché del custode giudiziario - ha preso visione degli immobili da descrivere e stimare, operandone i necessari rilievi metrici e fotografici e prendendo, altresì, appunti su fogli separati. terminate le operazioni di sopralluogo è stato redatto in contraddittorio il verbale di accesso **(All. E)**.

Successivamente al sopralluogo, il sottoscritto si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Marsala per visionare le pratiche edilizie relative agli immobili pignorati - giusta richiesta di accesso agli atti depositata dal Custode Giudiziario in data 23/03/2022, protocollo n.36600 - e verificando, di conseguenza, con l'ausilio dei tecnici del Comune, l'eventuale possibilità di regolarizzazione urbanistica ed edilizia delle difformità

riscontrate.

In occasione degli accessi al Comune di Marsala è stata riprodotta copia conforme della documentazione, ritenuta utile alla stesura della perizia, allegata alla Licenza Edilizia n.175 del 06/05/1975 rilasciata all'esecutato per la costruzione del fabbricato composto dalle due unità immobiliari pignorate (All. F).

D. ELENCO IMMOBILI PIGNORATI:

Nella presente procedura esecutiva, risulta pignorata al debitore esecutato la:

"Piena proprietà di un villino sito in Marsala nella via Trieste n.999, C/da Colombaia Lasagna, composto da un piano semicantinato adibito a dependance composto da un ampio vano, una sala gioco, un w.c. ed il vano scala, il tutto occupante una superficie di mq 76 circa, da un piano rialzato composto da soggiorno, cucina, quattro camere da letto, ognuna con relativo w.c., ripostiglio, vano scala, occupante una superficie di mq 235 circa, oltre a 90 mq di terrazzo, ed il lastrico solare di mq 235 circa, il tutto con annesso un appezzamento di terreno di mq 2000 circa, distinto nel N.C.E.U. al foglio di mappa 196, particella 45, subalterni 1 e 2"

E. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Sulla scorta delle caratteristiche degli immobili pignorati, si è provveduto alla formazione di un unico lotto di vendita e precisamente:

LOTTO UNICO

Piena proprietà di un fabbricato per civile abitazione composto da un appartamento al piano rialzato e da locali di deposito e garage al piano semicantinato, sito a Marsala nella C/da Colombaia Lasagna, via Trieste n.999, avente annesso e pertinente un appezzamento di terreno della superficie di mq 2260 circa compreso il suolo occupato dal fabbricato. Il tutto censito nel N.C.E.U. del Comune di Marsala al foglio di mappa 196 con la particella 45 sub 1 e sub 2, nonché nel N.C.T. al foglio di mappa 196 con la particella 815.

LOTTO UNICO BENI IN MARSALA - TP - VIA TRIESTE N.999

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà di un fabbricato per civile abitazione composto da un appartamento al piano rialzato e da locali di deposito e garage al piano semicantinato, sito a Marsala nella C/da Colombaio Lasagna, via Trieste n.999, avente annesso e pertinente un appezzamento di terreno della superficie di mq 2260 circa compreso il suolo occupato dal fabbricato.

N.B. Si evidenziano difformità edilizie e catastali per le quali si rimanda ai punti 6.3.1. e 6.3.2 della presente perizia.

2. DATI CATASTALI:

Il fabbricato oggetto di pignoramento è composto da due unità immobiliari identificate nel N.C.E.U. al:

- **foglio 196** del Comune di Marsala - **particella 45 sub 2** – Categoria: A/7; Classe: 7;
Consistenza: 12,5 vani; Superficie catastale: Totale mq 256 – Totale escluse aree scoperte mq 241; Rendita: € 1.484,81.
- **foglio 196** del Comune di Marsala - **particella 45 sub 1** – Categoria: C/6; Classe: 6;
Consistenza: mq 75; Rendita: € 201,42.

Il terreno sul quale insiste il fabbricato pignorato con le relative pertinenze è identificato nel N.C.T. al:

- **foglio 196** del Comune di Marsala - **particella 815** – Qualità/Classe: Pascolo 1;
Superficie: 2.260 mq; Reddito Dominicale: € 3,50; Reddito Agrario: € 1,40.

Tutte le superiori particelle risultano intestate per la piena proprietà a

ASTE GIUDIZIARIE.it

3. DESTINAZIONE URBANISTICA:

Il lotto di terreno annesso e pertinente al fabbricato oggetto di stima - secondo il Piano Comprensoriale n.1 vigente nel Comune di Marsala - ricade quasi interamente in zona B/3 ad eccezione di una piccolissima parte ricadente in zona E/2.

4. STATO DI POSSESSO:

Gli immobili oggetto di valutazione sono occupati dall'esecutato (piano rialzato) e dal proprio figlio (piano semicantinato) con i rispettivi nuclei familiari.

5. STORIA DEL DOMINIO VENTENNALE (attuali e precedenti proprietari)

Sulla scorta della certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano in data 14/02/2022, risulta che l'intera quota di piena proprietà del terreno sul quale sono stati edificati gli immobili oggetto di esecuzione, è pervenuta all'esecutato _____ a per acquisto fattone da potere di _____, nata _____ giusta atto di compravendita in Notaio Pietro Cavasino del 26/02/1975, rep. n. 60734, trascritto a Trapani in data 08/03/1975 ai numeri 3255/2916 (AII. B)

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

6.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

6.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

6.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

6.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

6.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

6.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

6.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria iscritta in data 25/07/2005 ai nn. 24271/6150, derivante da concessione a garanzia di mutuo del 19/07/2005 (Repertorio n.34361/10731) in Notaio Salvatore

Giudice Dott.ssa Filippetta SIGNORELLO

C.T.U. Arch. Vincenzo De Vita

Cusido: Avv. Alessandro Landicino

Pag. 6 di 16

si impegnava a destinare a parcheggio coperto permanente la superficie di mq69,98 posta nel piano semicantinato sottostante il fabbricato in oggetto.

Il suddetto fabbricato è stato dichiarato abitabile dal Sindaco del Comune di Marsala in data 25/09/1976 (All. F).

Sulla scorta del rilievo metrico eseguito in occasione dell'accesso presso il fabbricato oggetto di valutazione e della documentazione allegata alla succitata Licenza Edilizia, si riscontrano le seguenti difformità:

PIANO SEMICANTINATO

1. Maggiore altezza utile interna dei locali (circa 2,50 ml) rispetto all'altezza di progetto (ml 2,20) di cui alla Licenza Edilizia n.175/1975;
2. Ampliamento del piano semicantinato al fine di ricavare un ulteriore ripostiglio, un locale di sgombero più grande, due camere da letto e due wc;
3. Utilizzo dei locali di piano semicantinato a fini abitativi. La superficie originariamente destinata e vincolata a parcheggio, è allo stato attuale, infatti, adibita a soggiorno - pranzo mentre il locale, originariamente destinato a deposito, è adibito a cucina.

PIANO RIALZATO

4. Maggiore altezza utile interna dei locali (circa 3,20 ml) rispetto all'altezza di progetto (ml 3,00) di cui alla Licenza Edilizia n.175/1975;
5. Modifiche interne nell'appartamento (demolizione di tramezzi e/o realizzazione di nuovi tramezzi chiusura di vani porta nella muratura portante) nonché modifica di vani finestra;
6. Ampliamento della veranda originaria e copertura di parte della stessa con tettoia in legno con struttura non precaria.
7. Realizzazione di scala esterna in c.c.a. per l'accesso ai lastrici solari.

AREA ESTERNA

8. Realizzazione sul muro di confine posto sul retro del fabbricato per civile abitazione, di un piccolo locale con struttura in muratura portante a servizio di un forno a legna

con tettoia;

9. Realizzazione sul muro di confine posto sul retro del fabbricato per civile abitazione, di un piccolo locale tecnico con struttura in muratura portante;
10. Realizzazione di copertura con struttura precaria di parte della veranda;
11. Realizzazione sul muro di confine con la via Trieste, ed in adiacenza al cancello di ingresso al lotto, di un piccolo locale tecnico con struttura in muratura portante;
12. Realizzazione sul muro di confine posto a nord-est di un locale adibito a deposito con struttura in muratura portante con adiacente tettoia realizzata con struttura portante composta da pilastri realizzati con scatolati e travi reticolari in metallo e superiori lastre grecate del tipo prefabbricato.

Il tutto come meglio rappresentato ed evidenziato negli elaborati grafici e nella documentazione fotografica allegati alla presente (**Allegati G e H**).

Giudizio sulle difformità riscontrate:

Stante le informazioni assunte direttamente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Marsala, al fine di regolarizzare sotto il profilo urbanistico ed edilizio gli immobili di cui al presente lotto oggetto di stima, occorre innanzi tutto provvedere a demolire tutte le opere costruite in difformità che non possono essere regolarizzate ed in particolare:

- le due piccole costruzioni (difformità di cui ai punti **8** e **9**) realizzate a confine con il muro di recinzione in muratura posto sul retro del fabbricato e ricadenti in zona agricola (E/2) in quanto non rispettano la distanza minima di 10 ml dal confine prescritta dalle norme di attuazione del Piano Comprensoriale n.1 vigente;
- la parte di costruzione (camera da letto e wc) realizzata in ampliamento al piano seminterrato (difformità di cui al punto **2**) a circa 1,40 ml dal confine con proprietà di altra ditta, in quanto le norme di attuazione del Piano Comprensoriale n.1 vigente impongono per la zona B/3, su cui ricade l'immobile, l'edificazione a confine oppure a distanza non inferiore a ml 5 dallo stesso;
- il locale tecnico e il locale deposito con adiacente tettoia (difformità di cui ai punti **11** e

- ai sensi dell'art.36 (accertamento di conformità) del DPR n.380 del 06/06/2001 - così come sostituito dall'art.14 della Legge Regione Siciliana n.16 del 10/08/2016 – per tutte le costruzioni realizzate abusivamente in ampliamento al fabbricato principale (parte della difformità di cui al punto 2,), nonché per le difformità di cui ai punti 5, 6 e 7. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia.
- ai sensi dell'art. 20 della L.R. n.4 del 2003 per quanto riguarda invece la copertura con struttura precaria di parte della veranda (difformità di cui al punto 10), corrispondendo al Comune di Marsala una sanzione amministrativa pari a €25,00 per metro quadrato di proiezione a terra della copertura sottoposta a chiusura.

A tal fine, lo scrivente – in funzione dei costi stimati che il futuro acquirente dovrà sostenere per la demolizione delle opere non sanabili e/o per il conseguente ripristino dello stato dei luoghi, per il trasporto presso la pubblica discarica degli sfabbricidi e gli oneri di conferimento, per sanzioni e oneri (ivi compresi quelli dovuti per l'incremento della S.N.R.) da corrispondere al Comune di Marsala per tutte le pratiche edilizie necessarie per la regolarizzazione delle difformità riscontrate, nonché per competenze tecniche per la redazione delle pratiche edilizie, per l'acquisizione dei necessari pareri, per la redazione e deposito della certificazione di idoneità sismica e dei calcoli strutturali presso il Genio Civile di Trapani, ecc. – applicherà una riduzione, ritenuta congrua del 10%, sul valore dell'immobile così come ricavato al successivo punto 8.3 (valutazione delle superfici).

N.B. *Le difformità di cui ai punti 2 e 3, ovvero l'utilizzo ai fini abitativi dei locali posti nel piano semicantinato - che in questa fase lo scrivente ritiene di non considerare, lasciando dunque invariata ai fini della stima la destinazione originaria di garage e locali di deposito – potrebbe, tuttavia, essere regolarizzata dal futuro acquirente, qualora volesse a propria cura e spese, ai sensi dell'art.5 della Legge Regione Siciliana n.16 del 10/08/2016. In tal caso, le opere realizzate ai sensi del presente articolo comporterebbero il pagamento*

degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché del contributo commisurato al costo di costruzione calcolati secondo le tariffe approvate e vigenti in ciascun comune per le opere di nuova costruzione. La realizzazione delle suddette opere è altresì subordinata al versamento al Comune di una somma pari al 10 per cento del valore dei locali oggetto di recupero, desumibile dal conseguente incremento della relativa rendita catastale risultante dalla perizia giurata allegata al permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività nei casi previsti dall'articolo 10 della stessa L.R. n.16/2016.

6.3.2. Conformità catastale:

Si evidenzia che l'identificativo catastale del Catasto Fabbricati è diverso dall'identificativo catastale del Catasto Terreni. Al fine di regolarizzare catastalmente gli immobili occorre, pertanto, presentare un nuovo tipo mappale per l'inserimento in mappa del fabbricato e due docfa. Si stima a tal fine un costo di circa **€2.500,00** per spese e competenze tecniche.

7. DESCRIZIONE IMMOBILI:

7.1. Caratteristiche costruttive

Il fabbricato è realizzato con struttura portante in muratura di conci di tufo con architravi e cordoli in calcestruzzo di cemento armato. I solai, sia di interpiano che di copertura a terrazza, sono del tipo misto in latero - cemento.

7.2. Aspetti funzionali e consistenza:

Dal punto di vista funzionale, il fabbricato per civile abitazione (Allegati G ed H) è costituito da piano seminterrato e da piano rialzato.

Il piano rialzato, destinato a civile abitazione, al quale si accede a mezzo di scala esterna è composto da: ampio ingresso - soggiorno, cucina, quattro camere da letto, quattro wc, e cinque disimpegni, oltre a vano scala di collegamento con il sottostante piano semicantinato. Il tutto per una superficie coperta pari a circa mq 258,00 oltre a circa mq 300,00 di verande di cui mq 48,00 circa coperte.

Il piano semicantinato, destinato a garage e deposito ma abusivamente utilizzato a fini abitativi, è composto - al netto della parte per la quale è prevista la demolizione - da Soggiorno - pranzo, ulteriore soggiorno, cucina, due ripostigli, locale di sgombero, letto e wc per una superficie coperta pari a circa mq 178,00.

Il terreno libero da costruzioni - esteso circa 1702,00 mq compreso il suolo attualmente occupato dai corpi di fabbrica per i quali viene prevista la demolizione - in parte rifinito con pavimentazione in calcestruzzo di cemento ed in parte coltivato a giardino, è interamente recintato in muratura di conci di tufo e trae accesso dalla via Trieste a mezzo di un cancello carrabile ad apertura automatizzata.

Ai fini della valutazione del fabbricato di cui al presente lotto occorre calcolare la sua superficie commerciale (**Sc**) che è pari alla somma della superficie coperta dell'abitazione e della superficie delle sue pertinenze, moltiplicate per i rispettivi coefficienti di riduzione e precisamente:

$$Sc = mq258,00 + mq252,00 \times 0,20 + mq48,00 \times 0,30 + mq178,00 \times 0,60 + mq1.702,00 \times 0,05 = mq 515,00 \text{ (valore arrotondato).}$$

7.3. Finiture, infissi e impianti:

Le opere di finitura sono del tipo civile e precisamente:

- I pavimenti al piano rialzato sono in parte in ceramica e in parte in marmo mentre al piano semicantinato sono in ceramica;
- La scala di collegamento fra il piano rialzato e il piano semicantinato è rivestita in marmo;
- I soffitti e le pareti interne sono rifinite con intonaco del tipo civile ad eccezione delle pareti dei servizi igienici rivestite con piastrelle di ceramica e delle pareti di alcuni vani rivestite parzialmente in pietra sia al piano semicantinato che al piano rialzato;
- Gli infissi interni sono in legno tamburato;
- Gli infissi esterni sono in legno e vetro con persiane in legno;
- Gli impianti elettrico, idrico ed igienico-sanitario sono sottotraccia;

L'immobile oggetto di valutazione, dalle rilevazioni metriche effettuate, presenta la seguente superficie:

- Superficie residenziale netta = mq 213,60
- Superficie non residenziale: mq 132,70 x 60% = mq 79,62
- Superficie totale da considerare (valore arrotondato) = mq 293,00

Il sottoscritto C.T.U., sulla scorta di indagini effettuate sui valori di locazione al mq per immobili simili a quello in esame anche presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, e tenendo altresì conto delle sue condizioni generali nonché di tutte le sue altre pertinenze non considerate ai fini della superficie di cui sopra, ritiene congruo applicare un valore espresso in €/mq x mese di 4,00 al fine di addivenire al più probabile valore di locazione del fabbricato di cui al presente lotto.

Si ha quindi :

- **Canone mensile Totale** = mq 293,00 x € 4,00/mq x mese = € 1.172,00
che si arrotondano a **Euro 1.200,00 x mese**
- **Canone annuo Totale** = € 1.200,00 x 12 = **Euro 14.400,00**

La presente relazione si compone di n. 16 facciate, oltre i seguenti allegati:

- All. A. Stralcio di mappa, planimetrie catastali e visure catastali storiche
- All. B. Copia atto di vendita in Notaio Pietro Cavasino del 26/02/1975, Rep. n.60734
- All. C. Comunicazione sopralluogo del 25/03/2022
- All. D. Precedente comunicazione sopralluogo del 12/03/2022
- All. E. Verbale di accesso sui luoghi
- All. F. Documentazione allegata alla Licenza Edilizia n.175 del 06/05/1975
- All. G. Restituzione grafica del fabbricato
- All. H. Documentazione fotografica

Marsala, li 30/09/2022

Il C.T.U.

Arch. Vincenzo De Vita

Giudice Dott.ssa Filippetta SIGNORELLO

C.T.U. Arch. Vincenzo De Vita

Custode: Avv. Alessandro Giudizio

Pag. 16 di 16