
TRIBUNALE DI MARSALA
SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 75/2024 R.G.E.

Giudice Dott.ssa 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 10/06/2024, dopo aver prestato il giuramento promissorio di rito, secondo provvedimento del 24/05/2024 emesso dal Giudice istruttore, la sottoscritta ha preso visione dell'Atto di citazione relativo al procedimento iscritto al n.75/2024 del Ruolo Generale delle esecuzioni immobiliari, con il quale l'attore principale, Sciacca Antonio Sergio rappresentato e difeso, giusta procura in calce all'atto di precetto, dall'Avv. Ilari Francesco ha depositato citando il Sig. [REDACTED] [REDACTED]. rappresentato e difeso, giusta procura in calce all'atto di precetto, dall'Avv. [REDACTED].

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Dopo avere esaminato attentamente il fascicolo, la sottoscritta ha verificato che i documenti di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c. risultano completi. A seguire il consulente giudiziario insieme al C.T.U. hanno convocato le parti per l'inizio delle operazioni peritali, fissando il sopralluogo per il giorno 27 Giugno 2024 alle ore 9,45 per effettuare il sopralluogo, del bene sito in Marsala (TP), nella Via Salemi.

Il giorno prefissato per il sopralluogo il CTU insieme al custode giudiziario, sono recati sui luoghi, onde eseguire il primo accesso presso l'immobile oggetto del procedimento dove erano presenti il Sig. [REDACTED] ed il relativo legale Avv. [REDACTED], i quali hanno consentito l'accesso, nessuno invece è pervenuto all'incontro per la parte attrice.

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, C/da Amabilina, Via Salemi. Si compone di uno spezzone di terreno esteso mq 2.874,00, recintato e prospettante da un lato con lo stradale Marsala-Salemi, su cui insiste un fabbricato, isolato, di piano terra, destinato a magazzino-deposito con annesso w.c. e spogliatoio, avente superficie calpestabile pari a circa 70,00 mq. Il bene, identificato nel N.C.E.U. al Foglio 197 - particella 1136, è stato realizzato con struttura intelaiata in c.a., solaio di copertura piano in latero cemento e tamponatura in conci di tufo, internamente è rifinito alle pareti con intonaco chiaro e pavimentazione in ceramica mentre esternamente è rifinito con intonaco grezzo su tre lati e con prospetto colorato sul prospetto principale. L'immobile ricade in una zona periferica della città, residenziale, completamente urbanizzata, servita da negozi di prima necessità, uffici, mezzi di comunicazione, etc.

BENE IN MARSALA (TP) VIA SALEMI

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA ESECUZIONE IMMOBILIARE:

La [REDACTED] è l'attuale proprietaria dell'immobile sito in Marsala (TP) Via Salemi composto da uno spezzone di terra su cui insiste un fabbricato di solo piano terra destinato a magazzino-deposito oltre delle tettoie coperte destinate al deposito dei materiali di vendita.

Identificazione catastale

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

1. Lotto di terreno con magazzino-deposito:

Intestazione attuale dell'immobile: totale intestati 1:

- [REDACTED], diritto di: proprietà 1000/1000;

Id. cat. Foglio 197 del comune di Marsala - particella 1136

Dati di classamento: Categoria C/2, Classe 8, Consistenza 70 mq; rendita € 177,14.

Dati di superficie: Totale: 375 mq,

2. DESCRIZIONE:

L'immobile è ubicato in Marsala (TP) Via Salemi. Il lotto su cui sorge, che come si evince dalla visura catastale ha una superficie di circa 2874 mq, risulta completamente recintato con un muro in conci di tufo, accessibile direttamente dalla Via Salemi attraverso un ampio cancello. Esso è stato realizzato giusta Concessione Edilizia n. 20 del 03/02/1998. Dagli elaborati allegati alla detta Concessione Edilizia risulta che sul lotto di terreno sorge un fabbricato di solo piano terra destinato a magazzino-deposito composto dai seguenti locali: magazzino, spogliatoio e w.c., con uno sbalzo sul prospetto principale ed in parte laterale. Realizzato con struttura portante del tipo intelaiata, formata da travi e pilastri in c.a. poggiati su travi in c.a, il solaio di copertura è piano in latero cemento con travetti in c.c.a.

A seguito della verifica distributiva effettuata durante le operazioni peritali, la sottoscritta ha riscontrato che sul lotto oltre al fabbricato autorizzato sono presenti, lungo il perimetro dell'area, delle tettoie coperte, alcune in muratura e copertura in pannelli di lamiera grecata altre, ancorate al muro di recinzione, aventi struttura in profilati di acciaio e copertura in pannelli di lamiera grecata, destinate al ricovero di materiali edili di vendita, inoltre il fabbricato originario risulta in parte difforme al

progetto approvato, sia nel prospetto che nella consistenza poiché la zona sottostante lo sbalzo è stata chiusa con infissi rendendola parte integrante del fabbricato, è stato realizzato un anti w.c. e le aperture sono state in parte modificate.

Le rifiniture interne, sono del tipo civile, la pavimentazione e la zoccolatura è in ceramica inoltre il bagno ha le pareti rivestite con piastrelle di ceramica fino all'altezza di circa m. 2.20. Esternamente l'ampliamento sotto sbalzo è rifinito con prospetto di colore arancione mentre la parte rimanente presenta uno strato di intonaco grezzo.

Gli infissi esterni sono in alluminio e vetro oltre una saracinesca in metallo; le porte interne, invece, sono in legno del tipo tamburato, la chiusura dello sbalzo che funge da ingresso all'immobile è stata realizzata con infissi in alluminio e vetro.

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 - collegato con l'acquedotto cittadino;
- Fognario: fossa biologica di tipo imhoff e condotta disperdente;
- Termico: non presente.

Trattasi di un immobile ubicato nella zona decentrata della città, completamente urbanizzata, servita da negozi di prima necessità, uffici, mezzi di comunicazione, etc. Caratteristiche zone limitrofe: residenziale.

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

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile ed il lotto di terreno pertinente sono destinati a deposito ed al momento del sopralluogo risultavano fruiti dalla ditta intestataria.

4.3. ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

4.3.1. Conformità urbanistico – strutturale edilizia e catastale:

L'immobile al momento del sopralluogo, come sopra detto, presentava alcune difformità dal punto di vista della distribuzione interna rispetto a quanto presente negli elaborati urbanistici, che possono essere regolarizzate, oltre alla presenza di zone coperte, lungo il perimetro, destinate al ricovero dei materiali edili di vendita che dovrebbero essere rimosse.

5. PRATICHE NECESSARIE PER REGOLARIZZARE GLI ABUSI ESISTENTI

- Al fine di regolarizzare le lievi 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. Questo comporta il pagamento di:
 - sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro;
 - diritti di istruttoria pari ad € 50,00;
 - compenso del professionista per la redazione della pratica circa € 600,00.
- Per quanto riguarda la chiusura con struttura precaria (facilmente amovibile) della verandina antistante il fabbricato è possibile inoltrare pratica in sanatoria ai sensi dell'art. 20 della L.R. 04/2023. Questo comporta una sanzione di:
 - € 50,00 /mq di superficie chiusa, nel caso specifico: mq. 10.30 x 50,00 = € 665,00;

- € 50,00 diritti tecnici di istruttoria;
 - compenso del professionista per la redazione della pratica circa € 700,00.
- Per quanto riguarda le tettoie realizzate con strutture precarie al confine del lotto è necessario lo smonto per il ripristino dei luoghi originario, poiché con la costruzione del fabbricato è stata utilizzata tutta la volumetria che il lotto permetteva di realizzare, per cui non si possono realizzare ulteriori volumi.

Per lo smaltimento dei materiali derivanti da tale operazione, pannelli in lamiera grecata, profili scatolari ed Hea in acciaio non costa il deposito in discarica ma bisogna pagare una impresa qualificata che possa effettuare lo smonto ed il conferimento del materiale di risulta in discarica.

Considerando che le tettoie da smontare presentano nella totalità una superficie di circa mq 197,00, e che tale operazione non risulta di difficile esecuzione, il costo a corpo può essere valutato pari a circa € 800.00.

Trattandosi di edilizia libera (L.16/2016, art. 3 comma 1 lettera ad) non necessita di presentazione di pratica edilizia.

- Inoltre deve essere inoltrato il docfa al catasto effettuando un pagamento di:
 - € 50,00 per una unità immobiliare (spese catastali)
 - € 450,00 circa per compenso professionale.
- Per ogni pratica deve essere corrisposto il compenso del professionista per la redazione ed inoltro delle pratiche.

6. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

6.1. 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 95,00 mq e che il terreno di pertinenza compreso il suolo sotto fabbrica misura circa 2.890 mq, attraverso calcoli estimativi eseguiti su fogli separati, tenuto conto del fatto che trattasi di un fabbricato destinato a deposito che non necessita di intervento di manutenzione straordinaria, che si trova in una zona 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 il magazzino-deposito dalle € 600,00 al mq fino a circa € 700,00 a mq mentre per il terreno di pertinenza completamente recintato ed accessibile direttamente da strada principale anche con mezzi pesanti la valutazione è di 15,00 / 16,00 € al mq oltre una maggiorazione del prezzo complessivo per la presenza del recinto, la sottoscritta ha trovato il valore commerciale di libero mercato dell'unità abitativa in oggetto, all'attualità, che viene estrinsecato in:

- Terreno zona urbanistica E2:
 $\text{mq } 2.890,00 \times 15,00 = € 43.350,00$
 $25\% \text{ di } € 43.350,00 = 10.837,50$
 $€ 43.350,00 + 10.837,50 = € 54.187,50$
- Fabbricato:
 $\text{mq } 95,00 \times 650,00 = € 61.750,00$

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

$$10\% \text{ di } € 61.750,00 = € 6.175,00$$

Per cui il valore del fabbricato diventa:

$$€ 61.750,00 - 6.175,00 = € 55.575,00$$

Nel totale il Valore dell'immobile (fabbricato + terreno) viene valutato pari a:

$$€ 55.575,00 + 54.187,50 = 109.762,5$$

Inoltre si considera una riduzione del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia e per vizi:

$$5\% \text{ di } € 109.762,50 = € 5.488,12$$

Per cui il valore dell'immobile diventa:

$$€ 109.762,5 - 5.488,12 = € 104.274,38$$

6.2. Prezzo base d'asta dell'immobile

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

$$€ 104.274,38$$

Che si arrotonda a 104.000,00 (diconsi euro centoquattro/00) da porre a base d'asta.

7. 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 immobile+terreno simili, è emerso che la quotazione di locazione mensile si definisce pari a circa: € 1.000,00.

La presente relazione si compone di 8 pagine oltre allegato fotografico.

Marsala,

Il C.T.U.

Ing. Benedetta Anna Maria Licari

