



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
D'UFFICIO- BENI UBICATI A MARSALA -**

LIQUIDAZIONE GIUDIZIARIA di [REDACTED]

(R.G. N°6/2024)

OGGETTO: **Stima del valore di mercato** degli immobili rientranti nella procedura di liquidazione e relativi accertamenti.

1. Premessa.

Il sottoscritto geom. Gaspare Mannone, nato a Erice il 20/02/1969, con studio in [REDACTED] iscritto al [REDACTED] 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 Curatore, Avv. Vitalba Tutone, relativamente al procedimento di liquidazione giudiziarica contro [REDACTED] ha proceduto alla redazione della presente relazione di consulenza tecnica avente per oggetto **“stima dei beni di proprietà del debitore 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 dei beni 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 sono iniziate il giorno 09/10/2024 presso il fabbricato oggetto di perizia in Marsala nella via Caprai n.ri 6-8 alla presenza del Curatore, Avv. Tutone, e del sig. [REDACTED]

2. Elenco dei beni da periziare e suddivisione in lotti

A.) FABBRICATI

Lotto 1) Usufrutto al 100% di un'abitazione di piano terra in Marsala nella via Caprai n.ri 6-8 (Foglio di mappa 408 part. 422 sub 1).

3. Immobili con relative notizie ed accertamenti

LOTTO 1

Abitazione di piano terra in Marsala nella via Caprai n.ri 6-8.

L'unità immobiliare di che trattasi è destinata ad uso abitativo e fa parte di un edificio a due piani fuori terra. Detta abitazione è composta da tre vani oltre accessori ed occupa una superficie coperta di circa mq.66. In merito agli accessori si precisa che da uno dei vani si accede ad un piccolo cucinino e, attraverso un disimpegno, si giunge al W.C. il quale è stato ricavato all'interno del vano ingresso-soggiorno. Detto W.C. è solo separato dal vano soggiorno tramite la parete verticale poiché manca completamente la copertura del suddetto servizio igienico. Tale circostanza contravviene alle norme igienico-sanitarie poiché il servizio igienico deve essere completamente chiuso e non comunicare con nessun vano abitativo. Per la sua regolarizzazione dovrà essere collocata una copertura al piccolo W.C. e un impianto di ventilazione meccanica controllata, stante l'assenza di finestra.

Dal piccolo cucinino si può anche uscire in un cortile comune a diverse proprietà.

L'unità immobiliare di che trattasi fa parte di un fabbricato di maggiori dimensioni realizzato con struttura portante verticale in muratura di conci di tufo.

Le rifiniture dei vani sono del tipo civile. Pavimenti con piastrelle di ceramica ed in parte con piastrelle di cemento e scaglie, infissi interni in legno ed esterni in parte in legno ed in parte in alluminio color bianco (al momento del sopralluogo erano state installate solo le nuove persiane esterne in alluminio ma mancava il profilo interno ancora da montare).

Le condizioni di manutenzione e conservazione sono buone.

I prospetti esterni dell'edificio sono rifiniti con un vecchio rinzafo di cemento colorato dove sono presenti diversi rappezzì.

(Vedasi le foto incluse nell'ALLEGATO 1).

CONFINI: l'immobile oggetto di stima confina con la via Caprai, con il cortile scoperto comune a diversi, con proprietà [REDACTED] con il fabbricato identificato con la particella 430, con l'unità immobiliare identificata con la particella 422 sub 3, s.s.a.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile sopra descritto è censito al Catasto Fabbricati nel **foglio di mappa 408** con la seguente particella:

- **422 sub 1** (Cat. A/6, cl. 6^a, vani 4, R. €.95,03) - erroneamente intestata a [REDACTED]

Dalla visura ipotecaria non risulta nessuna vendita del bene in oggetto per cui è evidente che trattasi di un'errata intestazione catastale che andrà allineata con istanza al Catasto di Trapani.

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 **mancante** agli atti del Catasto infatti non è stato possibile estrarla dalla banca dati.

A seguito di istanza di consultazione inviata all'Agenzia delle Entrate, lo scrivente CTU ha potuto visionare la vecchia busta di partita 16795 ed è stato possibile estrarre il vecchio Mod. 5 agli atti del Catasto da cui è possibile vedere la consistenza originaria dell'unità immobiliare. Nel suddetto mod. 5 è raffigurata l'abitazione la quale aveva un vano in più rispetto ad oggi; essa è stata frazionata prima ancora che venisse trasferita al debitore per come si evince dalla visura catastale storica a seguito di variazione del 07/10/1989 ma di tale variazione non risulta traccia nella busta di partita.

Sarà necessario che il futuro aggiudicatario del bene accatasti l'unità abitativa presentando una planimetria catastale aggiornata.

Il costo della pratica di variazione catastale DOCFA sarà decurtato dal valore di stima.

In merito alla categoria catastale risultante in visura, categoria A/6 (fabbricato di tipo rurale), si precisa che trattasi di una classificazione che risale agli anni '40 e non è più corrispondente agli standard attuali. Infatti, l'abitazione oggi sarebbe classificabile come abitazione di tipo economico e ciò sarà modificabile in sede di presentazione di una variazione catastale DOCFA per l'aggiornamento della banca dati.

TITOLO DI PROVENIENZA

Dalle visure ipotecarie effettuate dallo scrivente CTU risulta che l'immobile di che trattasi si appartiene per il diritto di usufrutto vita natural durante al signor [REDACTED] per averlo acquistato con atto di compravendita in Not. [REDACTED] del 09/11/2007 Rep. n. 37575, **trascritto alla Conservatoria dei RR.II. in data 23/11/2007 al n°21355 del registro particolare**, da potere di [REDACTED] nata a Marsala il 23/02/1937.

Con il medesimo atto il diritto di nuda proprietà è stato acquistato da [REDACTED] nata a Marsala il 03/12/1967.

PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Dalle visure ipotecarie effettuate risulta che l'immobile di che trattasi, nel ventennio, si è appartenuto al sig. [REDACTED] per il diritto di usufrutto per averlo acquistato in data 09/11/2007.

Precedentemente a tale data l'immobile si è appartenuto alla sig.ra [REDACTED] sopra generalizzata per averlo avuto in parte donato ed in parte acquistato con atto in Not. [REDACTED] del 04/08/1969 **trascritto alla Conservatoria dei RR.II. in data 14/08/1969 al n°10997 del registro particolare.**

POSSESSO DELL'IMMOBILE

L'immobile di cui sopra è stato trovato occupato dal sig. [REDACTED] nato in Bangladesh il 07/03/1981 in forza di contratto di locazione che lo stesso ha prodotto al Curatore e che è stato allegato al verbale di sopralluogo.

NOTIZIE SULLA COSTRUZIONE E REGOLARITA' EDILIZIA

Il fabbricato è costruito in centro storico e risale ad epoca anteriore al 1942, come è stato possibile constatare in una aerofotogrammetria IGM del 1941 in possesso dello scrivente. Inoltre, dal Mod. 5 acquisito presso il catasto di Trapani, risulta uno schizzo a matita dell'unità immobiliare di che trattasi risalente ad un accertamento dei tecnici catastali del 1946 dal quale si vede chiaramente che l'unità in oggetto risulta quasi interamente raffigurata. L'unica porzione che manca nel disegno catastale è una piccola parte dell'attuale cucinino. Sono state effettuate alcune ricerche nei vecchi registri del Comune di Marsala ma non sono state rinvenute licenze edilizie, concessioni edilizie o altri titoli edilizi equivalenti; i vecchi registri dell'Ufficio Urbanistica, comunque, si fermano al 1964 per cui non è stato possibile effettuare ricerche più remote.

L'immobile pertanto è da regolarizzare per il frazionamento eseguito nel 1989 a mezzo del quale è stato staccato un vano degli originari quattro vani presenti nello schizzo a matita del Catasto e per regolarizzare anche la porzione del cucinino edificata sicuramente in epoca successiva al 1946. L'immobile ricade in zona edificabile B/1 pertanto sarà possibile regolarizzarlo ma si evidenzia anche che il cucinino con il disimpegno non ricadono nella particella 422 ma bensì nella adiacente particella 413, che risulta essere un accessorio comune a diversi (cortile).

I costi per la regolarizzazione saranno detratti dal valore di stima.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare di che trattasi al momento non è dotata di Attestato di Prestazione Energetica.

VINCOLI E ONERI GIURIDICI CON RELATIVI COSTI

Sono state effettuate ispezioni ipotecarie per verificare la presenza di gravami sui beni descritti nel superiore lotto ed è stato tenuto conto soltanto del periodo ventennale che precede la trascrizione del decreto di apertura procedura di liquidazione del patrimonio. Qualche gravame ipotecario non è stato più considerato poiché ormai decaduto per mancato rinnovo entro il termine dei vent'anni dalla data della sua iscrizione e pertanto diventato cartolare.

□ In data 05/11/2012 al N°1756 del registro particolare è stata iscritta ipoteca giudiziale a favore di [REDACTED] su un capitale di €50.000,00 ed un montante ipotecario di €50.000,00 contro il debitore sul bene descritto nella presente relazione.

Costo per la cancellazione € 344,00

□ In data 04/02/2015 al N°150 del registro particolare è stata iscritta ipoteca legale a favore di [REDACTED] su un capitale di €216.685,26 ed un montante ipotecario di €433.370,52 contro il debitore sul bene descritto nella presente relazione.

Costo per la cancellazione € 2260,85

□ In data 17/04/2024 al N°6867 del registro particolare è stata trascritta una Sentenza di apertura procedura di liquidazione

giudiziale a favore della massa dei creditori della Liquidazione Giudiziale [REDACTED] contro il debitore sul bene descritto nella presente relazione.

Costo per la cancellazione € 294,00

(L'importo sopra indicato è calcolato in modo puntuale per la trascrizione, poiché il gravame sconta una tassazione a tassa fissa, e a percentuale per le ipoteche considerando, per queste ultime, il montante ipotecario. Il costo, comunque, sarà inferiore poiché il calcolo reale viene fatto sul prezzo di trasferimento del bene. Detti importi sono calcolati in base alle tariffe oggi vigenti.)

L'elenco sintetico delle formalità ipotecarie è stato estratto aggiornato alla data del 07/10/2024.

4. Scelta del criterio di stima

Considerato che il fabbricato si trova nel centro urbano cittadino 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 nel circondario, 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 per la 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

Si assume come riferimento la superficie coperta dell'abitazione pari a mq.66.

Considerato il prezzo delle abitazioni in edifici del centro cittadino che si rinvencono nel comprensorio circostante con caratteristiche similari a quelle del fabbricato oggetto di stima, tenuto conto anche dell'attuale fase del ciclo immobiliare, si assume un prezzo unitario di €.650,00 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 oscilla fra i 600 €/mq e gli 800 €/mq.

Solo al fine di mera indicazione si riferisce anche che per i valori OMI riportati nel sito dell'Agenzia delle Entrate per le abitazioni di tipo economico nella zona in esame (*B/3- Centrale/CENTRO STORICO (Zona compresa da porta Nuova a P.za Matteotti)*) la forbice dei prezzi oscilla da €.690,00 ad €.1000,00 e che, quindi, il prezzo unitario

adottato non trova pieno riscontro nei tabulati OMI ma questi 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 €.650,00 al metro quadro di superficie coperta, si ottiene un valore di mercato rapportando i superiori parametri come segue:

Valore di mercato=

mq.66 * €/mq.650,00= **€. 42.900,00**

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 di irregolarità e difformità, 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:	€.	42.900,00
- Riduzione per allineamento intestazione catastale:	€.	-150,00
- Aggiornamento catastale DOCFA	€.	-750,00
- Riduzione per regolarizzazione cucinino e porzione sconfinamento sulla part.413	€.	-5.000,00
Valore ridotto	€.	<u>37.000,00</u>

DETERMINAZIONE VALORE BENE IN CAPO AL

Stante che il lotto non si appartiene per l’intera proprietà al debitore ma soltanto per il diritto di usufrutto, si calcola di seguito il valore del detto usufrutto, quale diritto rientrante nel compendio della Liquidazione Giudiziale, apportando le riduzioni tabellari come da ultime aggiornate con il D.Lgs 18/09/2024 n.139:

Valore ridotto	€.37.000,00
Età dell'usufruttuario	anni 58
<u>Valore del solo usufrutto</u>	€.22.200,00

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 €.3.330,00, addivenendo ad un valore a base d'asta di €.18.870,00 **in cifra tonda €.18.900,00**

CANONE DI LOCAZIONE

Stante che il fabbricato è locato a terzi si riferisce che il canone medio di locazione per l'immobile oggetto di perizia è stato stimato pari a €.2.400 in misura annua. Tale importo scaturisce da ricerche di mercato effettuate presso agenzie immobiliari locali e rientra anche nel range di prezzo unitario stabilito dall'OMI per le locazioni di immobili abitativi del tipo economico.

Si allegano alla presente perizia:

ALLEGATO 1: DOSSIER FOTOGRAFICO:

- ♦ *N°16 fotografie.*

ALLEGATO 2: "ALLEGATI TECNICI":

- ♦ *Visura catastale storica aggiornata;*
- ♦ *Stralcio foglio di mappa catastale;*
- ♦ *Richiesta consultazione atti catastali per visura vecchia busta;*

- ♦ *Copia conforme del vecchio Mod.5 depositato al Catasto di Trapani risalente all'anno 1946, stante non esiste planimetria catastale;*
- ♦ *Visura ipotecaria aggiornata al 07/10/2024 a nome del debitore;*
- ♦ *Tabella valori OMI estratta dal sito dell'Agenzia delle Entrate;*
- ♦ *Stralcio localizzazione su Google Earth.*

ALLEGATO 3: “TITOLI DI PROPRIETÀ”:

- ♦ *Atto di compravendita in Not. [REDACTED] del 09/11/2007.*

ALLEGATO 4: “ALTRI ALLEGATI”:

- ♦ *Verbale di sopralluogo.*

Tanto si relaziona per l'espletamento del mandato ricevuto.

Marsala, lì **27/01/2025**

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







