

TRIBUNALE DI MARSALA

Procedura esecutiva n.154/2024 RGE

Promossa da

Omissis

contro

Omissis

e

Omissis

Perizia dell'esperto ex art. 568 c.p.c.

Esperto stimatore

Arch. Massimo Calandrino



Sommario

1. Premessa. Svolgimento delle operazioni peritali e completezza documentazione ex art. 567 c.p.c.
2. Identificazione dell'immobile e verifica della corrispondenza catastale
3. Descrizione dell'immobile e suddivisione in lotti
4. Provenienze ventennali
5. Formalità pregiudizievoli, vincoli od oneri
6. Regolarità edilizia e urbanistica
7. Certificazioni energetiche e conformità impianti tecnologici
8. Stima dei lotti/beni immobili
9. Eventuali particolarità da segnalare
10. Riepilogo bando d'asta – Lotto unico
11. Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 154/2024 RGE:

Lotto unico – Prezzo a base d'asta: € 39.100,00



Il sottoscritto Massimo Calandrino (C.F. CLNMSM72C06F061T), con studio in Mazara del Vallo, via G. Leopardi, 8, iscritto al N°872 dell'Ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Trapani , ed iscritto, inoltre, all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Marsala, nominato esperto ex art. 568 c.p.c., con provvedimento del 23/10/2024 (comunicato in data 24/10/2024), relativamente al procedimento esecutivo promosso da ***Omissis*** contro ***Omissis*** e ***Omissis***, prestato il giuramento di rito con dichiarazione depositata nel fascicolo telematico in data 24/10/2024, ha proceduto alla redazione della presente relazione di consulenza tecnica avente per oggetto **“stima dei beni pignorati e relativi accertamenti catastali, ipotecari ed urbanistici”**.

In data 06/12/2024, 13/12/2024 e il 30/01/2025 è stato effettuato il sopralluogo presso gli immobili pignorati , come risulta dai relativi verbali allegati alla presente relazione.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c. risulta completa.

2. Identificazione dell'immobile e verifica della corrispondenza catastale

2.1. Identificazione dell'immobile

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

Bene n°1 - Unità immobiliare destinata a ufficio, posta al piano terra e al piano ammezzato, di un maggiore fabbricato, sita a Marsala nella via Mazara n. 158 A, identificata al N.C.E.U al foglio di mappa 206 particella 178 sub 5 ;

Bene n°2 - Unità immobiliare destinata a magazzino, posta al piano terra di un maggiore fabbricato, sita a Marsala nella via Mazara n. 156, identificata al N.C.E.U al foglio di mappa 206, particella 178 sub 4 .

2.2. Titolarità

2.2.1. Titolarità dei beni oggetto di pignoramento e relative quote

2.2.1.1. Bene n°1

Quota	Proprietà	Immobile
1000 /1000	***Omissis***	N.C.E.U. fg. 206, part. 178 , sub. 5 , cat. A/3 Cl. 6

2.2.1.2. Bene n°2

Quota	Proprietà	Immobile
500 /1000	***Omissis***	N.C.E.U. fg. 206, part. 178 , sub. 4 , cat. C/2 Cl. 8
500/1000	***Omissis***	N.C.E.U. fg. 206, part. 178 , sub. 4 , cat. C/2 Cl. 8



2.2.2. Conformità dei dati di titolarità indicati nel pignoramento

I dati sulla titolarità dei beni n.1 e n.2 indicati nel verbale di pignoramento sono conformi ai dati presenti presso la conservatoria dei registri immobiliari.

2.3 Cronistoria dei dati catastali

2.3.1. Cronistoria dei dati catastali Bene n° 1

Periodo	Intestati /Quota	Dati catastali
Dal 05/12/2003 al 13/11/2024	***Omissis*** Quota 1/2	N.C.E.U. fg. 206, part. 178 , sub. 5 , cat. A/3 Cl. 6, rendita €. 180,76
Dal 28/10/2003 al 05/12/2003	***Omissis*** Quota 1/1	N.C.E.U. fg. 206, part. 178 , sub. 5 , cat. A/3 Cl. 6, rendita €. 180,76

2.3.2. Corrispondenza catastale allo stato di fatto Bene n° 1

Lo stato dei luoghi non è conforme alle risultanze catastali, in quanto:

l'unità immobiliare al piano amm.to risulta attualmente adibito a destinazione d'uso ufficio professionale (cat. A/10) anziche a civile abitazione (cat. A/3) come da risultanze catastali;

l'unità immobiliare in parola risulta, *de facto*, fusa con l'adiacente unità immobiliare identificata catastalmente col sub 4, (bene n.2);

l'unità immobiliare ha affisso nella parete il numero civico 158A , anziché il numero civico 156 come da risultanze catastali;

la planimetria catastale dell'unità immobiliare è disallineata con il mappale (vedasi allegato stralcio mappa catastale).

2.3.3. Cronistoria dei dati catastali Bene n° 2

Periodo	Intestati /Quota	Dati catastali
Dal 05/12/2003 al 13/11/2024	***Omissis*** Quota 1/2	N.C.E.U. fg. 206, part. 178 , sub. 4 , cat. C/2 Cl. 8, rendita €.195,43
	Omissis Quota 1/2	
Dal 28/10/2003 al 05/12/2003	***Omissis*** Quota 1/1	N.C.E.U. fg. 206, part. 178 , sub. 4 , cat. C/2 Cl. 8, rendita €.195,43

2.3.4. Corrispondenza catastale allo stato di fatto Bene n° 2

Lo stato dei luoghi non è conforme alle risultanze catastali, in quanto :

l'unità immobiliare ha subito variazioni nella distribuzione interna degli ambienti con realizzazione di una parete divisoria (tramezzo);

l'unità immobiliare risulta, *de facto*, fusa con l'adiacente unità immobiliare identificata catastalmente col sub 5, (bene n.1).



2.4. Corrispondenza del cespite indicato nel titolo di provenienza alla planimetria catastale

2.4.1. Corrispondenza bene °1

Il cespite indicato nel titolo di provenienza risulta conforme alle risultanze catastali.

2.4.2. Corrispondenza bene °2

Il cespite indicato nel titolo di provenienza risulta conforme alle risultanze catastali.

2.5. Corrispondenza del cespite indicato nel verbale di pignoramento alle risultanze catastali

2.5.1. Corrispondenza del bene n°1

Il bene indicato nel verbale di pignoramento, risulta individuato, erroneamente, col numero civico 58, anziché col numero civico 156, così come da risultanze catastali. Il suddetto bene, risulta comunque, univocamente individuato catastalmente.

2.5.2. Corrispondenza del bene n°2

Il bene indicato nel verbale di pignoramento, risulta corrispondente alle risultanze catastali.

3. Descrizione dell'immobile e suddivisione in lotti

3.1. Formazione dei lotti

Lotto unico.

Costituito dai seguenti beni:

Bene n°1- Piena proprietà di un'unità immobiliare destinata ad ufficio professionale, posta al piano T- Amm.to, di un maggiore fabbricato sito a Marsala, in via Mazara n. 158 A, identificata al N.C.E.U al foglio di mappa 206, particella 178 sub 5 .

Bene n°2- Piena proprietà di un'unità immobiliare destinata a magazzino, posta al piano T di un maggiore fabbricato sito a Marsala, in via Mazara n. 156, identificata al N.C.E.U al foglio di mappa 206, particella 178 sub 4 .

3.2. Descrizione dell'immobile. Confini, consistenza, caratteristiche costruttive, stato conservativo.

3.2.1. Descrizione analitica del bene n°1

3.2.1.1. Confini

L'unità immobiliare confina a nord ovest con immobile identificato al N.C.E.U al foglio di mappa 206, particella 177, a sud ovest con immobile identificato al N.C.E.U al foglio di mappa 206, particella 123, a sud est con stradella comune di accesso, a nord est con unità immobiliare identificata al N.C.E.U al foglio di mappa 206, particella 178, sub 4.



3.2.1.2. Consistenza

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	42,90 mq	56,41 mq	1,00	56,41 mq	2,55 m	Ammezzato
Locali sgomberi	44,55 mq	56,63 mq	0,2	11,32 mq	2,00 m	T
Totale				67,74 mq		

3.2.1.3. Caratteristiche costruttive

L'unità immobiliare, risulta distribuita in pianta e in alzato, come di seguito specificato.

Al piano terra si hanno: due locali sgomberi con accesso dal cortile comune.

Al piano ammezzato si ha un ufficio professionale con accesso dal vano scala comune, costituito da : un disimpegno, un piccolo W.C. , e due vani studio .

La pavimentazione interna è realizzata in parte con mattoni e zocchetto battiscopa in ceramica e in parte con piastrelle e zocchetto in marmo. Le pareti interne sono rifinite con intonaco al civile con ultimo strato di tonachino, tranne le pareti del W.C., che sono piastrellate fino ad un'altezza di 2,00 mt.

Gli infissi interni sono in legno tamburato. Gli infissi esterni sono realizzati in parte in profilati di alluminio con vetro semplice, in parte in legno con vetro semplice ed avvolgibili in pvc e in ferro (saracinesca).

L'impianto elettrico è realizzato sotto traccia. L'impianto idrico sanitario è realizzato sotto traccia, con approvvigionamento idrico dalla rete comunale. L'impianto fognario è realizzato sotto traccia, con modalità di smaltimento non ispezionabile. L'immobile non è dotato di impianto termico per il riscaldamento invernale. E' presente solo un climatizzatore a pompa di calore mono split. E' presente l'impianto termico per la produzione di acqua calda sanitaria, costituito da scaldacqua alimentato ad elettricità.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, fa parte di un maggiore fabbricato, di complessive tre elevazioni fuori terra, con vano scala comune e antistante area del lotto non edificata (cortile comune) e stradella di accesso comune ad uso pubblico.

Il suddetto maggiore fabbricato, risulta realizzato come di seguito descritto.

Struttura portante in muratura, solai di interpiano e di copertura, realizzati in latero-cemento. Tompagnatura esterna realizzata con conci di tufo. Vano scala comune realizzato in c.a. con rampe rivestite in marmo.

Finiture esterne delle pareti realizzate con strato di rinzaffo.

3.2.1.4. Stato di manutenzione e conservazione dell'immobile

L'unità immobiliare si presenta in normale stato di conservazione.

3.2.1.5. Dotazione condominiale e parti comuni

L'unità immobiliare è dotata di parti in comune: cortile , vano scala e stradella di accesso ad uso pubblico.

3.2.2. Descrizione analitica del bene n°2

3.2.2.1. Confini

L'unità immobiliare confina: a nord ovest con immobile identificato al N.C.E.U al foglio di mappa 206,



particella 177; a sud ovest con unità immobiliare al N.C.E.U al foglio di mappa 206, particella 178, sub 5; a sud est con stradella comune di accesso; a nord est con la via Mazara.

3.2.2.2. Consistenza

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	44,56 mq	53,95 mq	1,00	53,95 mq	4,30 m	Terra

3.2.2.3. Caratteristiche costruttive

L'unità immobiliare, risulta distribuita in pianta e in alzato, come di seguito specificato.

Al piano terra si ha: un locale adibito a magazzino, costituito da due vani.

La pavimentazione interna è realizzata con battuto di cemento. Le pareti interne sono al grezzo.

Gli infissi interni non sono presenti. Gli infissi esterni sono realizzati in ferro (saracinesca) e in legno a battente (finestra).

E' presente l'impianto elettrico, realizzato a vista.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, fa parte del maggiore fabbricato, già descritto nel superiore paragrafo 3.2.1.3.

3.2.2.4. Stato di manutenzione e conservazione dell'immobile

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento si presenta in scadente stato di conservazione.

3.2.2.5. Dotazione condominiale e parti comuni

L'unità immobiliare è dotata di parti in comune: cortile, vano scala e stradella di accesso ad uso pubblico.

3.2.3. Stato di occupazione

3.2.3.1. Stato di occupazione del bene n°1

L'unità immobiliare risulta libero da terzi ed adibito a studio professionale ad uso dell'esecutato.

3.2.3.2. Stato di occupazione del bene n°2

L'unità immobiliare risulta libero da terzi.

4. Provenienze ventennali

4.1.1. Provenienza ventennale del bene n°1

Periodo	Proprietà	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio	Raccolta n.
Dal 05/12/03	***Omissis*** Quota di proprietà 1/1.	Eugenio Galfano	05/12/03	40080	15372
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.
		Trapani	20/12/03	30484/6	24376/8
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. n.	Vol. n.
		Marsala	22/12/03	2371	



4.1.2. Continuità trascrizioni del bene n°1

Per l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata .

4.2.1. Provenienza ventennale del bene n°2

Periodo	Proprietà	Atto di donazione			
Dal 05/12/03	***Omissis*** Quota di proprietà 1/2.	Rogante	Data	Repertorio	Raccolta n.
		Eugenio Galfano	05/12/03	40080	15372
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.
	Omissis Quota di proprietà 1/2.	Trapani	20/12/03	30484/6	24376/8
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. n.	Vol. n.
		Marsala	22/12/03	2371	

4.2.2. Continuità trascrizioni del bene n°2

Per l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata .

5. Formalità pregiudizievoli, vincoli od oneri

5.1. Iscrizioni del bene: n°1 e n°2

A favore	Contro	Ipoteca volontaria			
Omissis		Rogante	Data	Repertorio	Raccolta n.
		Eugenio Galfano	10/01/08	49576	19686
		Iscrizione			
		Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.
		Trapani	01/02/08	2996	525



		Grava su			
		Comune	Foglio	Part.	sub
Omissis Quota di proprietà 1/2.	***Omissis*** Quota di proprietà 1/2.	Marsala	206	178	4
	Omissis Quota di proprietà 1/1.	Marsala	206	178	5

5.2. Trascrizioni del bene: n°1 e n°2

A favore	Contro	Verbale di pignoramento immobili			
Omissis		Emesso	Data	Repertorio n.	Sede
		Tribunale	18/05/18	760/2018	Marsala
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.
		Trapani	13/07/18	14198	10924
	Omissis Quota di proprietà 1/2.	Comune	Foglio	Part.	sub
		Marsala	206	178	4
		Omissis Quota di proprietà 1/2.			
	Omissis Quota di proprietà 1/1.	Marsala	206	178	5



5.3. Trascrizioni del bene : n°1 e n°2

A favore	Contro	Verbale di pignoramento immobili			
Omissis		Emesso	Data	Repertorio n.	Sede
		Tribunale	20/09/24	1813	Marsala
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.
		Trapani	14/10/24	21210	17674
	Omissis Quota di proprietà 1/2. ***Omissis*** Quota di proprietà 1/2. ***Omissis*** Quota di proprietà 1/1.	Comune	Foglio	Part.	sub
		Marsala	206	178	4
		Marsala	206	178	5

5.4. Vincoli ed oneri

5.4.1. Vincoli ed oneri del bene : n°1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

5.4.2. Vincoli ed oneri del bene : n°2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

5.5. Servitù, censo, livello e usio civico del bene

5.5.1. Servitù, censo, livello e usio civico del bene n°1

Non sono presenti.

5.5.2. Servitù, censo, livello e usio civico del bene n°2

Non sono presenti.



6.1. Accertamento dello stato legittimo degli immobili pignorati

Dalle verifiche effettuate presso il Centro Regionale per l'inventario, la catalogazione e la documentazione grafica, fotografica, aerofotogrammetrica, audiovisiva (Cricd) della Regione Siciliana, foto aerea ripresa del 09/10/1955 del volo IGM – Fg. 257– strisciata 26, foto n. 9672, e foto aerea ripresa nell'anno 1955 VB, del volo IRTA, Fg. 256– strisciata 48, foto n. 3836, non risulta l'esistenza di alcun corpo di fabbrica nella particella catastale n.178 del foglio 206, alle date sopra indicate.

Da ulteriori verifiche effettuate sempre nel predetto archivio Cricd, nella foto aerea n. 283 del volo IGM – Fg. 257 – strisciata 11, è stata accertata l'esistenza di un corpo di fabbrica, ricadente nell'anzidetta particella catastale, alla data del 26/06/1968,(vedasi allegato Foto IGM- anno 1968).

Infine, delle verifiche effettuate presso l'archivio fotografico della S.A.S. TD di Palermo, nella foto aerea ripresa nell'anno 1978, si rileva un ampliamento di detto corpo di fabbrica. Mentre, nello stesso archivio fotografico, nella precedente foto aerea ripresa nell'anno 1975, non risulta l'esistenza di detto ampliamento. In merito all'accertamento dello stato legittimo delle unità immobiliari oggetto di pignoramento, tenuto conto di quanto stabilito nel comma 1-bis dell'art. 9 del DPR 380/2001, e dalle Linee di indirizzo e criteri interpretativi sull'attuazione del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105 (DL Salva Casa), considerato che:

- la planimetria di impianto catastale è risalente all'anno 1986;
- la planimetria catastale agli atti, derivata da frazionamento e trasferimento di diritti, che ha generato i subalterni pignorati, è risalente all'anno 2003;
- la dichiarazione resa nell'atto di donazione, << i medesimi fabbricati sono stati edificati in epoca remota e comunque anteriormente al 1° settembre 1967>>, e di << averlo costruito su terreno acquistato da potere di ...omissis... il 23 febbraio del 1961>>, non ha valore probatorio ai fini dell'accertamento dello stato legittimo di cui al sopradetto DPR, (vedasi allegato Copia atto di donazione).
- nei suddetti archivi fotografici, non sono presenti ulteriori riprese aeree, utili ai fini dell'accertamento in parola, né negli archivi del Geoportale Nazionale del Ministero degli Interni, né negli archivi del CGR SpA, né negli archivi cartografici della Sitr -Regione Sicilia;
- per le unità immobiliari in parola, non risultano agli atti del Comune, né titoli abilitativi edilizi né istanze di condono o sanatoria edilizia.

Considerato, tutto quanto sopra esposto, lo scrivente Esperto, ritiene che le evidenze riscontrate nei suddetti archivi pubblici e privati, non sono sufficienti per comprovare lo stato legittimo delle unità immobiliari pignorate.

Pertanto, salvo esibizione di prova documentale contraria con onere a carico del proprietario, dette unità immobiliari pignorate risultano ad oggi prive di titolo abilitativo edilizio.



Sulla scorta di quanto sopra argomentato, si può verosimilmente desumere che dette unità immobiliari pignorate, siano state edificate come da seguente cronologia:

- impianto originario del fabbricato tra l'anno 1961 (anno di acquisto del terreno) e l'anno 1968 (come da primo rilevamento nella foto aerea IGM);
- ampliamento del fabbricato, realizzato tra l'anno 1975 e l'anno 1978 (come rilevato nelle foto aeree degli archivi S.A.S. TD di Palermo);
- ampliamento della superficie residenziale interna del sub.5, realizzato almeno dopo il 29/05/1986 (data di primo impianto catastale) ed entro il 28/10/2003, (come risulta da planimetria catastale agli atti).

6.2. Regolarità edilizia e urbanistica del bene n°1

L'unità immobiliare pignorata, non si trova nelle condizioni di condono previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, né nelle condizioni di sanatoria previste ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001.

Trattasi, a parere dello scrivente Esperto, di abuso indemolibile, in quanto l'eventuale demolizione della porzione abusiva arrecherebbe pregiudizio statico alla parte di fabbricati confinanti di proprietà di terzi, e pertanto assoggettato al pagamento di sanzioni pecuniarie ai sensi dell'art. 33, comma 2 del D.P.R. 380/2001), salvo diversa determinazione da parte dell'amministrazione competente.

La suddetta sanzione pecuniaria, determinata in base ai criteri previsti dalla legge 27 luglio 1978, n. 392, tenuto conto della sentenza dell'Adunanza Plenaria del Consiglio di Stato, del 8 marzo 2024, n. 3, si stima pari a € 159.596,00, (vedasi allegato Stima costi di fiscalizzazione dell'abuso edilizio), salvo diversa determinazione da parte dell'amministrazione competente.

Tuttavia, l'amministrazione competente, (il Comune), potrebbe determinare, in maniera insindacabile, per la demolizione dell'opera abusiva o l'acquisizione dell'opera abusiva.

6.3. Regolarità edilizia e urbanistica del bene n°2

L'unità immobiliare pignorata, non si trova nelle condizioni di condono previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, né nelle condizioni di sanatoria previste ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001.

Trattasi, a parere dello scrivente Esperto, di abuso indemolibile, in quanto l'eventuale demolizione della porzione abusiva arrecherebbe pregiudizio statico alla parte di fabbricati confinanti di proprietà di terzi, pertanto assoggettato al pagamento di sanzioni pecuniarie ai sensi dell'art. 33, comma 2 del D.P.R. 380/2001), salvo diversa determinazione da parte dell'amministrazione competente.

La suddetta sanzione pecuniaria, determinata in base ai criteri previsti dalla legge 27 luglio 1978, n. 392, tenuto conto della sentenza dell'Adunanza Plenaria del Consiglio di Stato, del 8 marzo 2024, n. 3, si stima pari a € 50.468,00, (vedasi allegato Stima costi di fiscalizzazione dell'abuso edilizio), salvo diversa determinazione da parte dell'amministrazione competente.



Tuttavia, l'amministrazione competente, (il Comune), potrebbe determinare, in maniera insindacabile, per la demolizione dell'opera abusiva o l'acquisizione dell'opera abusiva.

6.4. Destinazione urbanistica del lotto di terreno

Il lotto di terreno in cui insiste il fabbricato, ricade in zona territoriale omogenea "Attrezzature di interesse generale" del Piano comprensoriale vigente, con vincolo decaduto, pertanto soggetto alla disciplina di cui all'art. 9 del D.P.R. 380/2001, come recepito in Sicilia dall'art. 4 della L.R. n. 16/16 e ss.mm.ii.

7. Certificazioni energetiche e dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici

7.1.1. Certificazione energetica del bene n°1

Risulta registrato il certificato energetico presso il catasto energetico della Regione Sicilia, con classificazione dell'edificio G, non residenziale.

7.1.2. Conformità degli impianti tecnologici del bene n°1

Non sono esistenti le dichiarazioni di conformità alla norma tecnica degli impianti tecnologici esistenti. Gli impianti tecnologici esistenti, risultano conformi alla normativa tecnica, tempo per tempo vigente, all'epoca di realizzazione degli stessi.

7.2.1. Certificazione energetica del bene n°2

Non risulta registrato il certificato energetico presso il catasto energetico della Regione Sicilia. Categoria catastale non soggetta all'obbligo di redazione dell'APE.

7.2.2. Conformità degli impianti tecnologici del bene n°2

Non sono esistenti le dichiarazioni di conformità alla norma tecnica degli impianti tecnologici esistenti. L'impianto elettrico esistente, risulta conforme alla norma tecnica, tempo per tempo vigente, all'epoca di realizzazione degli stessi.

8. Stima dei lotti/ beni immobili

Sulla scorta di quanto accertato nel precedente paragrafo 6, e delle considerazioni di cui al successivo paragrafo 9, si procederà alla determinazione dei seguenti aspetti economici dei beni pignorati:

- **Valore di mercato**, nell'ipotesi di fiscalizzazione delle opere abusive, tenendo conto dei costi di fiscalizzazione;
- **Valore d'uso e valore del suolo**, nell'ipotesi di demolizione delle opere abusive, tenendo conto dei costi di demolizione.

8.1. Stima del lotto unico – Bene n°1.

8.1.1. Criteri di stima utilizzati

Il criterio (aspetto economico) di stima utilizzato è il "**valore di mercato**", ovvero il più probabile prezzo che il bene spunterebbe, date le sue caratteristiche, nel mercato che gli compete. Detto valore di mercato



dipende dalle qualità tecniche ed economiche del bene, ovvero dalle seguenti caratteristiche :

- intrinseche: tipologia del fabbricato, destinazione d'uso, esposizione, altitudine, giacitura, dimensione e forma, finiture, uso e manutenzione, classe energetica, età, etc.;
- estrinseche: substrato socio-economico, dall'ubicazione rispetto al centro urbano, dalle condizioni climatiche ed igieniche, dalla densità di popolazione, dall'importanza delle strade di accesso, dalla vicinanza delle attrezzature collettive (servizi), etc.;
- situazione giuridica, ovvero l'insieme di vincoli legali e contrattuali che condizionano o limitano l'esercizio del diritto di proprietà (obbligazioni, servitù, ipoteche).

Il procedimento utilizzato per la stima del più probabile valore di mercato, è il procedimento sintetico monoparametrico, per comparazione diretta del bene da stimare, (tramite un parametro tecnico, nel caso specifico, la superficie convenzionale espressa in mq), con immobili simili (ovvero immobili con assimilabili qualità tecniche ed economiche) dei quali siano noti i prezzi di mercato.

8.1.2. Fonti delle informazioni utilizzate per la stima.

Al fine di determinare il valore di mercato di beni simili a quello oggetto di stima, si è fatto riferimento alle tabelle (OMI) dei valori immobiliari dichiarati, pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, dei beni immobili comparabili, compravenduti negli ultimi due anni nella zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima. Si è fatto riferimento altresì, alle quotazioni delle principali agenzie immobiliari della zona.

8.1.3. Accertamento dei dati di mercato, formazione della scala dei prezzi di beni comparabili e determinazione del prezzo medio unitario ponderato.

Sulla scorta delle informazioni di cui al precedente punto, vengono accertati i prezzi pagati per beni che siano comparabili con quello oggetto di stima, e viene formata la scala dei prezzi, in relazione ad un parametro tecnico-economico che prevalentemente determina maggiore o minore apprezzamento del bene.

Identificativo	Zona OMI	Superficie convenzionale (S)	Data di compravendita mese/anno	Prezzo pagato (P)
Appartamento Cat.A/2	E2	144,00 mq	07/2023	€ 111.000,00
Appartamento Cat.A/2	D2	143,00 mq	10/2022	€ 97.500,00
Appartamento Cat.A/2	E2	136,00 mq	10/2022	€ 95.000,00
Appartamento Cat.A/2	E2	132,00 mq	03/2023	€ 95.000,00
Appartamento Cat.A/2	D2	129,00 mq	07/2022	€ 85.000,00
Appartamento Cat.A/2	E2	128,00 mq	08/2023	€ 85.000,00
Ufficio Cat.A/10	C1	54,00 mq	08/2023	€ 45.000,00
Ufficio Cat.A/10	C1	36,00 mq	06/2023	€ 18.000,00
		Σ S 902,00 mq	Σ P	€ 631.500,00

Si determina, quindi, il prezzo medio unitario ponderato: $\Sigma P / \Sigma S = 712,00 \text{ €/Mq}$

Si è fatto riferimento altresì, alle quotazioni delle principali agenzie immobiliari della zona, nel 2° semestre 2024.

Identificativo	Agenzia	Superficie convenzionale (S)	Data mese/anno	Valutazione (V)
Appartamento Cat.A/2	Affiliato Tecnocasa Marsala Centro srl	130,00 mq	12/2024	€. 90.000,00
Appartamento Cat.A/2	Pronto Casa Immobiliare-Marsala	90,00 mq	11/2024	€. 65.000,00
Ufficio/Studio Cat.A/10	Pianeta Casa - Marsala	65,00 mq	02/2025	€. 52.000,00



	ΣS	285,00 mq	ΣV	€ 207.000,00
--	------------	-----------	------------	--------------

Si determina, quindi, la valutazione media unitaria ponderata: $\Sigma V / \Sigma S = 726,00 \text{ €/Mq}$.

Si constata altresì, che sulla scorta delle tabelle OMI, 1° sem 2023/24, della banca dati delle quotazioni immobiliari, si rileva, per immobili comparabili, una quotazione variabile nell'intervallo, da 700 € a 1000 €, congruente con il prezzo/valutazione medio unitario ponderato sopra determinato.

Si assume un valore unitario ponderato pari a 710,00 €/Mq.

8.1.4. Determinazione del valore di mercato ordinario del bene oggetto di stima

Identificativo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Appartamento/Ufficio	67,74 mq	710,00 €/mq	€ 48.095,00	100,00%	€ 48.095,00

8.1.5. Deprezzamenti / incrementi

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da stimare, ed eventuali oneri, vincoli e altre limitazioni al pieno godimento del diritto reale sul bene in parola, si applicano i coefficienti al valore di mercato ordinario determinato nel precedente punto, oltre ad eventuali aggiunte e detrazioni, come di seguito esposto.

Tipologia coefficienti correttivi	Valore	Unità	Importo
Assenza di garanzia per vizi occulti sul bene e per differenza oneri tributari	-10,00	%	-4809,00
Altezza utile interna (inferiore a 2,70 m)	-2,00	%	-962,00
Segmento di mercato immobiliare dell'U.I. (bivani + cantina)	20,00	%	9619,00
Apprezzamento di ubicazione rispetto al contesto	5,00	%	2404,00
		Sommano €	6252,00

8.1.6. Valore finale di stima

Valore finale di stima : € 54.347,00, si arrotonda a **€ 54.300,00**

8.1.7. Confronto con i costi di fiscalizzazione dell'abuso edilizio

Il valore finale di stima di cui al punto precedente, risulta nettamente inferiore al costo per la fiscalizzazione dell'abuso edilizio, di cui al precedente paragrafo 6.2.

8.2. Stima del lotto unico – bene n.2.

8.2.1. Criteri di stima utilizzati.

Il criterio di stima utilizzato è il “**valore di mercato**”, (vedasi paragrafo 8.1.1.).

8.2.2. Fonti delle informazioni utilizzate per la stima.

Al fine di determinare il valore di mercato di beni simili a quello oggetto di stima, si è fatto riferimento alle tabelle (OMI) dei valori immobiliari dichiarati, pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, dei beni immobili comparabili, compravenduti negli ultimi due anni nella zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima. Si è fatto riferimento altresì, alle quotazioni delle principali agenzie immobiliari della zona, nel 2° semestre 2024.

8.2.3. Accertamento dei dati di mercato, formazione della scala dei prezzi di beni comparabili e



determinazione del prezzo medio unitario ponderato.

Sulla scorta delle informazioni di cui al precedente punto, vengono accertati i prezzi pagati per beni che siano comparabili con quello oggetto di stima, e viene formata la scala dei prezzi, in relazione ad un parametro tecnico-economico che prevalentemente determina maggiore o minore apprezzamento del bene.

Identificativo	Zona OMI	Superficie convenzionale (S)	Data di compravendita mese/anno	Prezzo pagato (P)
Magazzino Cat.C/2	D2	105,00 mq	12/2022	€ 25.769,00
Magazzino Cat.C/2	D2	75,00 mq	10/2021	€ 22.000,00
Magazzino Cat.C/2	C1	53,00 mq	07/2023	€ 11.500,00
Magazzino Cat.C/2	C1	35,00 mq	07/2022	€ 9.370,00
	$\sum S$	215,00 mq	$\sum P$	€ 57.139,00

Si determina, quindi, il prezzo medio unitario ponderato: $\sum P / \sum S = 265,00 \text{ €/Mq}$

Si è fatto riferimento altresì, alle quotazioni delle principali agenzie immobiliari della zona, nel 2° semestre 2024.

Identificativo	Agenzia	Superficie convenzionale (S)	Data mese/anno	Valutazione (V)
Magazzino Cat. C/2	Immobiliare.it	88,00 mq	2024	€ 25.000,00
	$\sum S$	88,00 mq	$\sum V$	€ 25.000,00

Si determina, quindi, la valutazione media unitaria ponderata: $\sum V / \sum S = 284,00 \text{ €/Mq}$.

Si assume un valore medio unitario ponderato pari a 275,00 €/Mq.

8.2.4. Determinazione del valore di mercato ordinario del bene oggetto di stima

Identificativo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Magazzino	53,95 mq	275,00 €/mq	€ 14.836,00	100,00%	€ 14.836,00

8.2.5. Deprezamenti /Incrementi

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da stimare, ed eventuali oneri, vincoli e altre limitazioni al pieno godimento del diritto reale sul bene in parola, si applicano i coefficienti correttivi al valore di mercato ordinario determinato nel precedente punto, oltre ad eventuali aggiunte e detrazioni autonomamente valutabili, come di seguito esposto.

Tipologia coefficienti correttivi	Valore	Unità	Importo
Assenza di garanzia per vizi occulti sul bene e per differenza oneri tributari	-10,00	%	-1484,00
Altezza utile interna (> 3,40 m)	5,00	%	742,00
Apprezzamento di ubicazione rispetto al contesto	5,00	%	742,00
Stato di conservazione	-10,00	%	-1484,00
		Sommano €	-1484,00

8.2.6. Valore finale di stima

8.2.6.1. Valore finale di stima

Valore finale di stima : € 13.352,00 si arrotonda a **€ 13.400,00**



8.2.6.2. Confronto con i costi di fiscalizzazione dell'abuso edilizio

Il valore finale di stima di cui al punto precedente, risulta nettamente inferiore al costo per la fiscalizzazione dell'abuso edilizio, di cui al precedente paragrafo 6.3.

8.2.7. Giudizio indivisibilità del bene

Il bene non è comodamente divisibile.

8.2.8. Valore di stima della quota pignorata

Il valore di stima della quota pignorata è € 6.700,00 .

8.3. Stima del lotto unico – Bene n°1.

8.3.1. Criteri di stima utilizzati.

Il criterio (aspetto economico) di stima utilizzato è il **“valore d'uso ”**.

Per la determinazione del valore d'uso, si utilizza la stima analitica del valore di un immobile, che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre nei successivi anni, al netto dei costi di demolizione, attualizzati al momento della compravendita. La formula adoperata per calcolare il valore d'uso di un bene destinato ad avere una vita limitata, è la seguente:

$$A_i = a (q^n - 1) / r * q^n$$

Dove:

- A_i l'accumulazione iniziale
- a il reddito netto annuo
- q il montante unitario
- n le annualità
- r il saggio di capitalizzazione.

8.3.2. Fonti delle informazioni utilizzate per la stima.

Al fine di determinare il valore locativo annuo di beni simili a quello oggetto di stima, si è fatto riferimento alle tabelle (OMI) delle quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, Borsino immobiliare, e alle quotazioni di locazione delle principali agenzie immobiliari della zona, per immobili comparabili.

8.3.3. Accertamento dei dati di mercato e determinazione del valore locativo unitario

Sulla scorta delle informazioni di cui al precedente punto, vengono accertate le quotazioni locative .

Identificativo	Fonte	Zona	Superficie L /N	Periodo	Valore di locazione min- max €/mq*mese
Ufficio	OMI	D2	N	2024 - 1°sem.	4,9 - 7,20
Ufficio	Borsino immobiliare	Semic.		2025	4,5 - 6,97

Si è fatto riferimento altresì, alle quotazioni di locazione delle principali agenzie immobiliari della zona.



Identificativo	Zona OMI	Agenzia	Superficie convenzionale mq	Data mese/anno	Valore di locazione €/mq*mese
Ufficio	C1	Sicilcasa immobiliare srl	60	02/2025	4,17
Ufficio	C1	Sicilcasa immobiliare srl	60	12/2024	4,16
Ufficio	D2	Immobiliare.it	70	01/2024	4,28

Si assume un valore locativo unitario pari a 4,50 €/mq*mese

8.3.4. Determinazione del valore locativo annuo del bene oggetto di stima

Identificativo	Superficie convenzionale mq	Valore unitario €/mq *mese	Valore complessivo mensile €	Mesi	Valore complessivo €/mq *anno	Valore complessivo annuo €
Ufficio	67,74	4,50	304,83	12	54,00	3658,00

Si considerano le spese di gestione a carico del proprietario (spese di manutenzione, assicurazione , oneri fiscali , etc.) , nella percentuale di circa il 30%.

Pertanto il valore locativo netto annuo è pari a €. 2561,00.

8.3.5. Determinazione del saggio di capitalizzazione

La ricerca del saggio di capitalizzazione si svolge rilevando i tassi di interesse bancari medi sui depositi oltre un anno, di famiglie e società non finanziarie, pubblicati dalla Banca d'Italia, nel report Statistiche e Moneta, Sez.2, tav. 2.7, pubblicata in data 11 febbraio 2025, che nell'ultimo aggiornamento a dicembre 2024, riporta :
 $r = 2,99 \%$

Si assume pertanto un saggio di capitalizzazione netto pari a 2,21 %.

8.3.6. Valore d'uso del bene

8.3.6.1. Determinazione del valore d'uso ordinario del bene oggetto di stima

Applicando la formula di cui al precedente paragrafo 8.3.1. , assumendo un periodo di utilizzo n pari a 15 anni, tenuto conto dei costi di demolizione (vedasi allegato Stima costi demolizione), si hanno i seguenti valori finanziari:

$$(q^n - 1)/r = 17,5582$$

$$1 / q^n = 0,7204$$

Perciù il valore di stima è pari a : € 26.209,00.

8.3.6.2. Deprezamenti /Incrementi

Considerate le caratteristiche del bene da stimare, ed eventuali oneri, vincoli e altre limitazioni al pieno godimento del diritto reale sul bene in parola, si applicano i coefficienti correttivi al valore di stima determinato nel precedente punto, come di seguito esposto.

Tipologia coefficienti correttivi	Valore	Unità	Importo
Assenza di garanzia per vizi sul bene	-10,00	%	-2621,00

8.3.6.3. Valore finale di stima

Valore d'uso : € 23.587,00, si arrotonda a € 23.600,00.



8.4. Stima del lotto unico – Bene n°2.

8.4.1. Criteri di stima utilizzati.

Il criterio (aspetto economico) di stima utilizzato è il **“valore d'uso ”** , (vedasi paragrafo 8.3.1.).

8.4.2. Fonti delle informazioni utilizzate per la stima.

Al fine di determinare il valore locativo annuo di beni simili a quello oggetto di stima, si è fatto riferimento alle tabelle (OMI) delle quotazioni immobiliari, pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, e le quotazioni di locazione delle principali agenzie immobiliari della zona, per immobili comparabili.

8.4.3. Accertamento dei dati di mercato e determinazione del valore locativo unitario

Sulla scorta delle informazioni di cui al precedente punto, vengono accertate le quotazioni locative .

Identificativo	Fonte	Zona	Superficie L /N	Periodo	Valore di locazione min- max €/mq*mese
Magazzino	OMI	D2	N	2024 - 1°sem.	2,20 - 3,20
Magazzino	Borsino immobiliare	D2		2025	1,57 - 3,02

Si è fatto riferimento altresì, alle quotazioni locative delle principali agenzie immobiliari della zona.

Identificativo	Zona OMI	Agenzia	Superficie convenzionale mq	Data mese/anno	Valore di locazione min- max €/mq*mese
Magazzino	D2	Dieffecasa Marsala	270	02/2025	2,20

Si assume un valore locativo unitario pari a 2,00 €/mq*mese.

8.4.4. Determinazione del valore locativo annuo del bene oggetto di stima

Identificativo	Superficie convenzionale mq	Valore unitario €/mq *mese	Valore complessivo mensile €	Mesi	Valore complessivo €/mq *anno	Valore complessivo annuo €
Magazzino	53,95	2,00	107,90	12	24,00	1295,00

Si considerano le spese di gestione a carico del proprietario (spese di manutenzione, assicurazione , oneri fiscali , etc.) , nella percentuale di circa il 30 %.

Pertanto il valore locativo netto annuo è pari a €. 906,50.

8.4.5. Determinazione del saggio di capitalizzazione

La ricerca del saggio di capitalizzazione si svolge rilevando i tassi di interesse bancari medi sui depositi, (vedasi paragrafo 8.3.5).

8.4.6. Valore d'uso del bene

8.4.6.1. Determinazione del valore d'uso ordinario del bene oggetto di stima

Applicando la formula di cui al precedente paragrafo 8.3.1., assumendo un periodo di utilizzo n pari a 15 anni, tenuto conto dei costi di demolizione (vedasi allegato Stima costi demolizione), si hanno i seguenti valori finanziari:

$$(q^n - 1)/r = 17,5582$$

$$1 / q^n = 0,7204$$



Perci il valore di stima è pari a : € 6.594,00

8.4.6.2. Deprezamenti /Incrementi

Considerate le caratteristiche del bene da stimare, ed eventuali oneri, vincoli e altre limitazioni al pieno godimento del diritto reale sul bene in parola, si applicano i coefficienti correttivi al valore di stima determinato nel precedente punto, come di seguito esposto.

Tipologia coefficienti correttivi	Valore	Unità	Importo
Assenza di garanzia per vizi sul bene	-10,00	%	-659,00

8.4.6.3 Valore finale di stima

Valore d'uso : € 5.935,00, si arrotonda a **€ 5.900,00**.

8.5. Stima del valore del suolo

8.5.1. Criteri di stima utilizzati.

Dall'analisi del mercato immobiliare di riferimento, emerge la carenza di idonei elementi di confronto che impedisce l'utilizzo sia del procedimento comparativo diretto che di quello indiretto per capitalizzazione dei redditi, tenuto conto della particolare condizione di non legittimità delle unità immobiliari pignorate. Pertanto, per la determinazione del **valore del suolo**, si utilizza il criterio di stima del “**valore di complementarità**”.

Si considera il rapporto di complementarità fra il terreno edificato e il valore dell'immobile complesso (ovvero l'insieme di fabbricato e terreno).

Il rapporto di complementarità economica c_j della parte j rispetto all'immobile complesso, è il rapporto tra il valore complementare della parte e il valore totale dell'immobile complesso, che può essere espresso con la seguente formula:

$$c_j = V_j / V_T$$

Pertanto il rapporto complementare del terreno edificato, si può scrivere come $c_a = 1 - (V_d / V_T)$, dove V_d è il valore del fabbricato deprezzato; V_T è il valore di mercato dell'immobile complesso. Quindi il valore del suolo, sarà pari a : $V_S = V_T * c_a$.

Per la determinazione di V_d , si utilizza il metodo del valore di produzione deprezzato, che consiste nel determinare prima il valore a costo di produzione a nuovo, per poi abbatterlo, per tenere conto della vetustà attuale del bene. Per la determinazione del valore a costo di produzione a nuovo, si ipotizza un'operazione immobiliare ordinaria in grado di assicurare la produzione del fabbricato.

$$V_d = V_n * D_i$$

Dove, V_n è il valore a costo di produzione a nuovo del fabbricato; D_i è il coefficiente di deprezzamento. Si può scrivere quindi che:

$$V_n = (C_c + O_p + O_c + O_f + S_g)$$

Dove, C_c è il costo di costruzione; O_p è il costo per l'onorario professionale; O_c è il costo degli oneri concessori; O_f è il costo degli oneri finanziari; S_g è il costo per le spese generali.



Per la determinazione del costo di costruzione unitario C_{cu} , dopo attenta ponderazione delle quotazioni di fonti autorevoli e computo metrico estimativo, (vedasi allegato Stima del valore del fabbricato deprezzato), si è assunto:

- il costo unitario dei lavori pari 328,00 €/mc, per la tipologia edifici residenziali di tipo medio e/o economico (come da allegata tabella dei costi di costruzione edita dall'Ordine A.P.P.C. della provincia di Messina, aggiornata con indice Istat F.O.I., 2025);
- il costo unitario dei lavori pari 165,00 €/mc, per la tipologia edifici al rustico (come da allegato computo metrico estimativo della porzione di fabbricato al rustico).

8.5.2. Fonti delle informazioni utilizzate per la stima.

Al fine di determinare il valore del suolo, con il criterio di cui al precedente paragrafo, si assume che:

- per la determinazione di V_T , si fa riferimento alle quotazioni di cui al paragrafo 8.1.3;
- per la determinazione di V_d , si fa riferimento all'allegato Stima del valore del fabbricato deprezzato.

8.5.3. Determinazione del coefficiente di deprezzamento del fabbricato

Per determinare il coefficiente di deprezzamento si utilizza la seguente formula :

$$D_i = [(A_i + 20)^2 / 140 - 2,86] * Y_i$$

dove: D_i , è pari al deprezzamento percentuale del fabbricato all'anno n (vetustà della struttura e superamento tecnico/funzionale), calcolato sulla base dell'anzidetta formula, riportata sulle pubblicazioni specializzate in materia e suggerita dall'UEEC (Unione europea dei periti contabili, economici e finanziari);

A_i è la percentuale tra l'età dello stabile (dalla sua costruzione o dall'ultimo importante intervento di ristrutturazione) e la sua vita complessiva:

$A_i = 100 * n / 100$ per le strutture;

$A_i = 100 * n / 40$ per le finiture;

$A_i = 100 * n / 25$ per gli impianti tecnologici;

Y_i è l'incidenza percentuale rispettivamente, della struttura, delle finiture e degli impianti, sul costo totale.

Riguardo a l'età n del fabbricato, tenuto conto di quanto argomentato nel paragrafo 6, in merito alla cronologia dell'edificazione, si può assumere che :

- il bene n°1 (U.I. sub 5), sia stato edificato tra 1968 e il 1978, e ristrutturato nel 1995, quindi con età media delle strutture 57 anni, età delle rifiniture 30 anni ed età degli impianti 30 anni;
- il bene n°2 (U.I. sub 4), sia stato edificato nel 1968 e ristrutturato (solo impianti) nel 1995, quindi con età delle strutture 57 anni, età delle rifiniture almeno 40 anni ed età degli impianti 30 anni;
- l'U.I. Sub 3, sia stato edificato tra il 1975 e il 1978, quindi con età delle strutture 50 anni, età delle rifiniture 47 anni, età degli impianti 47 anni.
- la scala comune, sia stata edificata tra 1975 e il 1978, quindi con età delle strutture 50 anni, età delle rifiniture 47 anni.

8.5.4. Determinazione del valore del fabbricato deprezzato

Il valore del fabbricato deprezzato è : $V_d = € 143.188,00$.



8.5.5. Determinazione del valore di mercato dell'immobile complesso

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile complesso V_T , si fa riferimento alle quotazioni di cui al paragrafo 8.1.3 e 8.2.3, per la determinazione del valore ordinario di mercato, come di seguito esposto.

Identificativo	Superficie lorda mq	Coefficiente	Superficie convenzionale mq	Valore unitario €/mq	Valore complessivo €
Bene n°1			67,74	710,00	48095,00
Bene n°2			53,95	275,00	14836,00
Unità immobiliare sub 3			155,50	710,00	110405,00
V_T					173336,00

Pertanto il valore ordinario dell'immobile complesso è pari a : $V_T = € 173.336,00$.

8.5.6. Determinazione del valore del rapporto complementare del terreno edificato

Il valore del rapporto complementare del terreno edificato $c_a = 1 - (V_d / V_T) = 17\%$

8.5.7. Verifica della congruità del rapporto complementare del terreno edificato

Indicativamente, il rapporto complementare relativo all'area edificata di immobili a destinazione residenziale e terziaria può assumere valori compresi fra il 10 % ed il 15 % per le aree delle zone periferiche ed il 60 % per le aree centrali. Considerato che l'immobile in oggetto ricade in zona semiperiferica OMI "D2", si può supporre il rapporto di complementarietà del terreno, congruo.

8.5.8. Valore di stima

Il valore ordinario del suolo è pari a: $V_{s_o} = V_T * c_a = € 29.461,00$.

Si considerano le seguenti superfici per la determinazione del valore ordinario unitario al mq

Identificativo	Superficie di sedime mq	Superficie scoperta mq	Totale superficie mq	Valore ordinario del suolo €/mq
Bene n°1 (Sub 5)	55,46			
Bene n°2 (Sub 4)	53,95			
Corte comune		17,03		
Scala comune	6,44			
			133,00	222,00

8.5.9. Deprezamenti /Incrementi

Considerate le caratteristiche del bene da stimare, ed eventuali oneri, vincoli e altre limitazioni al pieno godimento del diritto reale sul bene in parola, si applicano i coefficienti correttivi al valore di stima determinato nel precedente punto, come di seguito esposto.

Tipologia coefficienti correttivi	Valore	Unità	Importo
Assenza di garanzia per vizi sul bene (d)	-10,00	%	-2946,00

8.5.10. Valore finale di stima

Il valore del suolo è pari a: $V_s = V_{s_o} - d = € 26.515,00$.



8.5.11. Ripartizione pro quota del Valore del suolo

Considerato che il suolo è una parte comune del fabbricato ai sensi art. 1117 c.c., si esegue una ripartizione proporzionale al valore delle unità immobiliari che costituiscono l'immobile complesso, al fine di determinare il valore del suolo pro quota.

Si determinano i seguenti coefficienti di riparto:

$$\text{Bene n}^\circ 1 = 48.095,00 \cdot 1000 / 173.336,00 = 277 / 1000$$

$$\text{Bene n}^\circ 2 = 14.836,00 \cdot 1000 / 173.336,00 = 86 / 1000$$

$$\text{U.I. Sub n}^\circ 3 = 110.405,00 \cdot 1000 / 173.336,00 = 637 / 1000$$

Pertanto, il **valore del suolo pro quota** è :

- Bene n°1: € 7.344,00, si arrotonda a **€ 7.300,00**,

- Bene n°2: € 2.280,00, si arrotonda a **€ 2.300,00**.

8.5.12. Verifica della congruità della stima del valore del suolo rispetto al valore di mercato immobiliare

Al fine di verificare la congruità del valore di stima del suolo determinato nel precedente paragrafo 8.5.8, si può procedere, in astratto, ad una stima analitica per capitalizzazione dei redditi, ad un opportuno saggio, supponendo l'area non edificata e locata come spazio espositivo o parcheggio.

Si può adoperare la formula classica, seguente :

$$V_s = R / r$$

Dove: V_s è il valore dell'immobile; R il reddito netto annuo; r il saggio di capitalizzazione.

Sulla scorta di indagini di mercato effettuato dallo scrivente Esperto, si può verosimilmente assumere un valore locativo unitario pari a 1,40 €/mq*mese.

Si ha quindi un reddito netto annuo pari a : $1,40 \cdot 109,00 \cdot 12 \cdot 0,75 = € 1373,00$, posto che le spese annue incidano per il 25%.

La ricerca del saggio di capitalizzazione si svolge rilevando un campione di canoni di mercato R_j di immobili di superficie S_j (con indice $j=1,2,...,m$) e un campione di prezzi di mercato P_h di immobili di superficie S_h (indice $h=1,2,...,n$). Il saggio di capitalizzazione medio lordo è pari a:

$$r = (\sum_{j=1}^m R_j / \sum_{j=1}^m S_j) / (\sum_{h=1}^n P_h / \sum_{h=1}^n S_h)$$

Tenuto conto del valore di mercato di immobili, appartenenti al segmento di mercato prossimo, riportati nel paragrafo 8.1.4., e dei prezzi degli affitti di immobili riportati nel paragrafo 8.3.4., si può assumere verosimilmente che : $r = (54,00 \text{ €/mq}) / (710,00 \text{ €/mq}) = 0,076$.

La valutazione del saggio di capitalizzazione deve essere contenuta negli attuali limiti dell'investimento immobiliare, tale limite, per immobili non residenziali, è compreso normalmente, tra il 6,50 – 7,50 % lordo, e deve tener conto delle caratteristiche demografiche e urbane (dimensioni del centro urbano, di localizzazione, tipologiche e produttive).



Si assume prudenzialmente un saggio netto pari al 5,0 %.

Quindi,

$$V_s = R / r = 1373 / 0,05 = € 27468,00$$

Pertanto, il valore del suolo, come determinato nel precedente paragrafo 8.5.8, risulta congruo rispetto al valore di mercato.

9. Eventuali particolarità da segnalare

Lo scrivente Esperto, ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto di vendita, in quanto i beni pignorati, anche se catastalmente distinti, costituiscono di fatto, funzionalmente, un unico organismo edilizio.

Lo stato non legittimo delle opere realizzate, impedisce ogni ulteriore azione di messa in pristino o regolarizzazione delle stesse, secondo gli istituti di condono o sanatoria attualmente vigenti.

Considerato che i beni pignorati conservano una commercializzazione *praeter legem*, in attesa di provvedimenti, di demolizione (evento estremamente remoto) o fiscalizzazione delle opere abusive di esclusiva competenza dell'amministrazione comunale, si è proceduto a determinare il valore del lotto unico, sia con il criterio di stima del “valore di mercato”, sia con il criterio di stima per capitalizzazione dei redditi per determinare il “valore d'uso” e con il criterio del valore complementare per determinare il “valore del suolo”, stabilendo la somma di quest'ultimi due valori, come importo da porre a base dall'asta.



10.1. Riepilogo bando d'asta Bene N° 1

Ufficio professionale ubicato a Marsala (TP) - via Mazara , 158 A, Marsala

Unità immobiliare adibita a ufficio professionale, posta al piano terra e piano ammezzato, di un maggiore fabbricato condominiale.

Identificato al catasto fabbricati - Fg. 206, Part. 178, Sub. 5 , Categoria A/3 Cl 6

Valore d'uso €. 23.600,00

Valore del suolo €. 7.300,00

10.2. Riepilogo bando d'asta Bene N° 2

Magazzino ubicato a Marsala (TP) - via Mazara , 156, Marsala

Unità immobiliare adibita a magazzino, posta al piano terra di un maggiore fabbricato condominiale.

Identificato al catasto fabbricati - Fg. 206, Part. 178, Sub. 4 , Categoria C/2 Cl 8

Valore d'uso €.5.900,00

Valore del suolo €. 2.300,00



11. Schema riassuntivo - Lotto unico – Importo a base d'asta € 39.100,00

11.1. Schema riassuntivo bene 1 – Valore d'uso € 23.600,00 - Valore del suolo € 7.300,00

Lotto	Unico	Bene n.	1
Ubicazione	Via Mazara, 158 A Marsala	Dati catastali	N.C.E.U. fg. 206, part. 178 , sub. 5 , cat. A/3 Cl. 6
Diritto reale	Proprietà	Quota pignorata	1000/1000
Tipologia immobile	Ufficio professionale	Superficie commerciale	67,74 Mq
Stato conservativo	Normale	Continuità trascrizioni	Si
Descrizione	L'unità immobiliare è ubicata in zona OMI "D2" a ridosso della zona semicentrale. Essa comprende : al piano terra, due locali sgomberi; al piano ammezzato, un disimpegno, un W.C. e due vani adibiti a studio.	Stato di occupazione	Libero

11.2. Schema riassuntivo Bene n°2 – Valore d'uso € 5.900,00 - Valore del suolo € 2.300,00

Lotto	Unico	Bene n.	2
Ubicazione	Via Mazara, 156 Marsala	Dati catastali	N.C.E.U. fg. 206, part. 178 , sub. 4 , cat. C/2 Cl. 8
Diritto reale	Proprietà	Quota pignorata	500/1000
Tipologia immobile	Magazzino	Superficie commerciale	53,95 Mq
Stato conservativo	Scarso	Continuità trascrizioni	Si
Descrizione	L'unità immobiliare è ubicata in zona OMI "D2" a ridosso della zona semicentrale. Essa comprende : al piano terra, due locali magazzino.	Stato di occupazione	Libero



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Mazara del Vallo, li 27/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Massimo Calandrino

Elenco allegati

- N°1 - Verbali di sopralluogo
- N°2 - Rilievo fotografico dello stato di fatto
- N°3 - Rilievo metrico dello stato di fatto
- N°4 - Planimetrie catastali agli atti
- N°5 - Visure catastali
- N°6 - Estratto di mappa catastale
- N°7 - Copia atto di donazione
- N°8 - Foto aerea n. 283 del volo IGM – Fg. 257 – strisciata XI.
- N°9 - Stima costi di fiscalizzazione abuso edilizio
- N°10 - Stima costi di demolizione abuso edilizio
- N°11 - Stima del valore del fabbricato deprezzato
- N°12 - Ricevuta raccomandata A/R e p.e.c. , di convocazione inizio operazioni periali e trasmissione della perizia, alle parti in causa.

