TRIBUNALE DI SCIACCA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO - REVISIONE 1

R.G.Es. 120/2016

GIUDICE DOTT.SSA VERONICA MESSANA

Esperto incaricato
Arch. Roberta Maria Marino
via Carlo Marx n. 7, 92019 Sciacca (Ag)
Cell: 371 3498459
arch.rmarino@archiworldpec.it

Firmato Da: ROBERTA MARIA MARINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5c785f764367 96ff

Ist. n. 27 dep. 18/06/2025

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ALLA PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.Es. N. 120/2016 – REV.01

Firmato Da: ROBERTA MARIA MARINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5c785f764367 96ff

Ist. n. 27 dep. 18/06/2025

Indice

1 – Premessa ..... **pag. 3**

2 – Generalità del bene ..... **pag. 4**

3 – Stima del valore di deprezzamento ..... **pag. 8**

4. – Conclusioni ..... **pag. 9**

Firmato Da: ROBERTA MARIA MARINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5c785f764367 96ff

Ist. n. 27 dep. 18/06/2025

1. Premessa

La sottoscritta, architetto **Roberta Maria Marino**, nata a Sciacca il 01/05/1978 ed ivi residente in via Carlo Marx n°**7** con studio domiciliato in Sciacca, via Ruggiero di Lauria 21, iscritta all'Ordine Professionale degli Architetti, Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Agrigento al n. **1278**, ha ricevuto dall'Ill.mo **Giudice Dott.ssa Veronica Messana**, nel Tribunale di Sciacca, in data **24/04/2025**, il richiamo nel procedimento di Esecuzione Immobiliare n. **120/2016** del R.G. delle esecuzioni civili, affinché provveda all'accertamento che i che i fondi siano interclusi ed alla determinazione del deprezzamento da applicare al prezzo base assunto.

Firmato Da: ROBERTA MARIA MARINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5c785f7643679 6ff

Ist. n. 27 dep. 18/06/2025

2. Generalità del bene

Il bene si trova nel comune di **Menfi**, in contrada **Feudotto**,

Trattasi di un blocco immobiliare costituito da più elementi destinati a magazzino e ad abitazione. Si trova all'interno di un lotto di terreno delimitato a nord dal muro di confine ad est dalla viabilità, a sud e ad ovest è delimitato da terreni coltivati. Secondo le previsioni del P.R.G. ricade in Zona *agricolo-produttiva*.

I beni sono intestati a [redacted],

Il complesso è costituito da tre ambienti destinati a magazzino posti al piano terra e da due ambienti destinati ad abitazione.

Il magazzino **A** occupa la porzione sud-est del corpo di fabbrica è diviso in due ampi vani di cui uno con bagno.

Il magazzino **B** è ubicato nella porzione sud del fabbricato, con copertura a falde, altezza minima di 5.00 m e al colmo 6.20 m.

Il magazzino **C** è ubicato nella porzione nord dell'immobile con copertura inclinata, altezza minima di 4.80 m e massima 5.00 m.

La parte ovest del complesso immobiliare è costituita dalle due unità poste al piano terra ed al primo piano destinate ad abitazione. L'unità al piano terra è costituita da un ampio vano destinato a cucina-pranzo, un bagno ed una stanza da letto. Quella posta al piano primo è costituita da tre vani ed un bagno.

Individuazione dei beni

Firmato Da: ROBERTA MARIA MARINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5c785f76436796ff

Ist. n. 27 dep. 18/06/2025

2.1 – Identificazione catastale

I dati specificati nell'atto di pignoramento rispondono con le risultanze catastali.

Durante il sopralluogo è stata accertata la conformità tra le planimetrie catastali depositate e il rilievo dello stato dei luoghi.

L'immobile è censito sul N.C.E.U. al foglio di mappa **21,**

- particella **224** sub **1** (cat. **C/2**), superficie catastale **138** mq, Rendita 179,73 €, piano Terra;
- particella **224** sub **2** (cat. **C/2**), superficie catastale **249** mq, Rendita 329,50 €, piano Terra;
- particella **224** sub **3** (cat. **C/2**), superficie catastale **231** mq, Rendita 260,30 €, piano Terra;
- particella **224** sub **4** (cat. **A/3**), piano Terra consistenza **2,5** vani, Rendita 116,20 €;
- particella **224** sub **5** (cat. **A/3**), piano Primo consistenza **4** vani, Rendita 185,92 €.

La particella **224** sub **1** (cat. **C/2**), è un'unità immobiliare posta al piano terra destinata a magazzino con superficie di circa **138** mq. E' diviso in due ampi vani di cui uno con bagno. Occupa la porzione sud-est del corpo di fabbrica.

La particella **224** sub **2** (cat. **C/2**), è un'unità immobiliare posta al piano terra destinata a magazzino con superficie di **249** mq, copertura a falde e altezza minima di 5.00 m e al colmo 6.20 m. E' ubicato nella porzione sud del fabbricato.

La particella **224** sub **3** (cat. **C/2**), è un'unità immobiliare posta al piano terra destinata a magazzino con superficie di **231** mq, copertura inclinata, altezza minima di 4.80 m e massima 5.00 m. E' ubicato nella porzione nord dell'immobile.

La particella **224** sub **4** (cat. **A/3**), è un'unità immobiliare posta al piano terra destinata ad abitazione costituita da un ampio vano destinato a cucina-pranzo, un bagno ed una stanza da letto.

La particella **224** sub **5** (cat. **A/3**), è un'unità immobiliare posta al piano primo destinata ad abitazione costituita da un ampio vano, un bagno e altri due vani.

2.2 – Verifica degli accessi all'immobile

L'accesso all'immobile oggetto di pignoramento ricade su differenti particelle catastali che non sono state oggetto di pignoramento e quindi oggetto di stima. Alcune particelle risultano di proprietà dei debitori esecutati. Effettivamente si tratta di un lotto intercluso in quanto esso non possiede alcun accesso diretto da pubblica via.

Dalla strada, le particelle che vengono attraversate per raggiungere gli immobili oggetto di pignoramento sono **233**, **223** e **221** del foglio di mappa **21**.

Le caratteristiche delle particelle sono le seguenti:

Firmato Da: ROBERTA MARIA MARINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5c785f76436796ff

Ist. n. 27 dep. 18/06/2025

Estratto della planimetria catastale con indicazione delle particelle da attraversare

PARTICELLA 221

Qualità: SEMINATIVO

estensione: are 51, ca 23

Reddito dominicale euro: 38,36

Reddito agrario euro: 7,94

PROPRIETARI: [redacted]

PARTICELLA 223

Qualità: VIGNETO

estensione: are 12, ca 73

Reddito dominicale euro: 18,41

Reddito agrario euro: 5,92

PROPRIETARI: [redacted]

Firmato Da: ROBERTA MARIA MARINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5c785f76436796ff

Ist. n. 27 dep. 18/06/2025

PARTICELLA 233

Qualità: ENTE URBANO

In termini catastali, un "ente urbano" indica un terreno su cui è stato costruito un fabbricato e che, quindi, è destinato ad uso urbano, non più agricolo. In pratica, la dicitura "ente urbano" segnala che la particella catastale, precedentemente considerata terreno, è stata aggiornata per includere un fabbricato e le sue pertinenze.

In effetti su questa particella catastale insiste un immobile graffato che permette di collegare fisicamente e giuridicamente più elementi immobiliari.

Nella sezione del catasto Fabbricati, la particella catastale **233 sub 1** si riferisce ad un immobile di categoria **D07** di proprietà di:

[redacted]

Essendo collegati anche il terreno è di loro proprietà.

Firmato Da: ROBERTA MARIA MARINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5c785f7643679 6ff

Ist. n. 27 dep. 18/06/2025

3. Stima del valore di deprezzamento

Il criterio di valutazione del deprezzamento a causa della condizione di lotto intercluso è determinato dall'applicazione di una percentuale sul valore del terreno in base al tipo e alla limitazione causata dalla servitù.

La percentuale è condizionata da diversi fattori: dall'uso promiscuo e dalle caratteristiche del terreno, dal suo impatto e dalle condizioni temporanee o perpetue.

Per servitù carrabile, perpetua e ad uso promiscuo, è usuale applicare una incidenza che oscilla tra il 20% e il 35% del valore del terreno.

La porzione di strada che si richiederebbe di attraversare non viene ritenuta un'area di alto valore, poiché si tratta già di un'area di passaggio che è sempre stata utilizzata come area di manovra e parcheggio. Non è coltivata e non è nemmeno edificabile ed è ben delimitata con un muro di recinzione dai terreni destinati alla coltivazione. Per questo motivo incide al 20% del valore pieno del terreno.

Il valore del terreno delle particelle da attraversare, è stato determinato dalla media dei valori definiti secondo il metodo della rendita catastale in **35,00** €/mq.

Quindi:

Il valore unitario della servitù= **35,00** €/mq × **20%** = **7,00** €/mq

La dimensione della servitù è stata prevista con una strada della larghezza di **3,00** m e lunghezza pari a **90,00** m.

Calcoliamo il Valore complessivo della servitù = **270,00** mq × **7,00** €/mq = € **1.890,00**

Possiamo quindi definire il valore di deprezzamento pari a:

V_d = 1.890,00 €

3.1 – Valore finale degli immobili oggetto di stima

Infine, assumeremo come più probabile valore venale, il prezzo a base assunta dai beni nell'ultimo tentativo di vendita dell'**11.07.2023** meno il valore del deprezzamento a causa dell'interclusione:

VALORE IMMOBILE = $V_{(I)}$ = Valore dell'immobile – Valore deprezzamento = **25.286,04** – **1.890,00** =

VALORE IMMOBILE = $V_{(I)}$ = 23.396,04 €

Firmato Da: ROBERTA MARIA MARINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5c785f76436796ff

Ist. n. 27 dep. 18/06/2025

11. Conclusioni

Nel consegnare la presente relazione di stima, con l'auspicio di avere compiutamente assolto l'incarico ricevuto, il sottoscritto ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatami e rimane a completa disposizione per ogni eventuale esigenza di chiarimento ed approfondimento.

Sciacca lì 17/06/2025

Il C.T.U.

arch. Roberta Maria Marino

Firmato Da: ROBERTA MARIA MARINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5c785f764367 96ff