
TRIBUNALE DI MARSALA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Rallo Vito, nell'Esecuzione Immobiliare 24/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	4
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali	5
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali	7
Stima / Formazione lotti/Canone di Locazione	7
Riepilogo bando d'asta	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 24/2024 del R.G.E.....	11
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 120.875,00	11
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	12



INCARICO

All'udienza del 26/03/2024, il sottoscritto Arch. Rallo Vito, con studio in VIA FRANCESCO STRUPPA 56 - 91025 - Marsala (TP), email rallovito75@gmail.com, PEC vito.rallo@archiworldpec.it, Tel. 3408364148, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Marsala (TP) - contrada Berbaro, 145/a, piano T (Coord. Geografiche: 37.75296, 12.47956)

DESCRIZIONE

Trattasi di un locale commerciale di piano terra adibito a negozio per la vendita di abbigliamento.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Marsala (TP) - contrada Berbaro, 145/a, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

Confina con la Via Mazara, con area libera da due lati e con fabbricato altra ditta.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	88,00 mq	110,00 mq	1	110,00 mq	2,90 m	Terra
Deposito Commerciale	38,00 mq	45,00 mq	0,50	22,50 mq	2,90 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				132,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				132,50 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il negozio risulta composto da tre vani comunicanti tra di loro, uno spazio retro bottega di deposito, camerini, ripostiglio e servizio igienico privato; l'accesso principale è direttamente dalla via Mazara dove ci sono anche le vetrine espositive, mentre un secondo accesso è posto nella parte retrostante con cui si accede nel deposito.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/02/2018 al 15/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 299, Part. 779, Sub. 5, Zc. 2 Categoria C1 Cl.6, Cons. 114 mq Superficie catastale 135 mq Rendita € 1.919,36 Piano T

I dati catastali del fabbricato sono riportati nella visura catastale storica allegata

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)	
Dati identificativi	Dati di classamento



Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	299	779	5	2	C1	6	114 mq	135 mq	1919,36 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato di fatto presenta delle difformità rispetto alla planimetria catastale, in particolare sono stati realizzati 2 nuovi camerini ed è stato abbattuto il tramezzo che separava la parte di vendita dal retrobottega.

STATO CONSERVATIVO

Il negozio oggetto di stima risulta essere in buone condizioni di manutenzione

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è realizzato in struttura in muratura portante di conci di tufo, all'interno risulta intonacato e rifinito con pittura del tipo civile; gli impianti sono sotto traccia come da normativa vigente, i pavimenti sono in marmo, gli infissi in alluminio; il tutto in buone condizioni di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/03/1977 al 19/03/2024	**** Omissis ****	VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/03/1977	30195	5434
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	21/03/1977		
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Marsala	21/03/1977	1234	299

Per quanto riguarda 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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 25/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
 Iscritto a Trapani il 28/11/2007
 Reg. gen. 32890 - Reg. part. 7656
 Quota: 1000/1000
 Importo: € 210.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento**
 Trascritto a Trapani il 19/07/2023
 Reg. gen. 15250 - Reg. part. 12482
 Quota: 1000/1000
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento**
 Trascritto a Trapani il 12/03/2024
 Reg. gen. 5475 - Reg. part. 4456
 Quota: 1000/1000



A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Lo strumento urbanistico vigente è il Piano Comprensoriale e l'area dove insiste il fabbricato ricade in zona agricola della Tavola 19.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato risulta urbanisticamente legittimato dalla Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della Legge 47/85 giusta Attestazione n.810 del 12/04/2002; risulta inoltre provvisto di Agibilità giusta SCA del 14/03/2018 prot. 29006.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI/CANONE LOCAZIONE

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura, consistenza, regolarità geometrica della forma, la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:



- Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Marsala (TP) - contrada Barbaro, 145/a, piano T
 Trattasi di un locale commerciale di piano terra adibito a negozio per la vendita di abbigliamento.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 299, Part. 779, Sub. 5, Zc. 2, Categoria C1
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 125.875,00
 Per la stima è stato utilizzato il metodo analitico comparativo, confrontando i prezzi unitari di immobili aventi stesse caratteristiche presenti nella zona; sono stati inoltre consultati agenzie immobiliari ed osservatori del mercato operanti nel territorio nonché i parametri OMI.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Marsala (TP) - contrada Barbaro, 145/a, piano T	132,50 mq	950,00 €/mq	€ 125.875,00	100,00%	€ 125.875,00
				Valore di stima:	€ 125.875,00

Valore di stima: € 125.875,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€
Cancellazione gravami	2000,00	€

Valore finale di stima: € 120.875,00

STIMA CANONE DI LOCAZIONE

Il valore commerciale della locazione è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura; si è infine considerato l'andamento del mercato degli affitti per immobili con caratteristiche simili nonché i parametri dell'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'agenzia delle Entrate per immobili ubicati nell'immediata periferia urbana; si ritiene quindi di applicare i parametri OMI considerando il valore medio/mq. moltiplicata per la superficie netta dell'appartamento ottenendo un valore della mensilità pari ad € 535,00/mese.

Valore finale di stima: € 535,00/mese

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.

Marsala, li 26/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Rallo Vito



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Vendita del 11/03/1977 Not.
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - Attestazione Concessione in Sanatoria
- ✓ N° 3 Certificato di agibilità / abitabilità - SCA del 14/03/2018
- ✓ N° 4 Estratti di mappa - Stralcio foglio di mappa 299
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali
- ✓ N° 7 Altri allegati - Ispezione Ipotecaria (Aggiornamento al 25/04/2024)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Verbale Inizio Operazioni Peritali
- ✓ N° 9 Altri allegati - Rilievo Fabbriato
- ✓ N° 10 Foto - Rilievo Fotografico
- ✓ N° 11 Attestato di Prestazione Energetica (APE)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Marsala (TP) - contrada Barbaro, 145/a, piano T
Trattasi di un locale commerciale di piano terra adibito a negozio per la vendita di abbigliamento. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 299, Part. 779, Sub. 5, Zc. 2, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Lo strumento urbanistico vigente è il Piano Comprensoriale e l'area dove insiste il fabbricato ricade in zona agricola della Tavola 19.

Prezzo base d'asta: € 120.875,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 24/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 120.875,00

Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Marsala (TP) - contrada Berbaro, 145/a, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 299, Part. 779, Sub. 5, Zc. 2, Categoria C1	Superficie	132,50 mq
Stato conservativo:	Il negozio oggetto di stima risulta essere in buone condizioni di manutenzione		
Descrizione:	Trattasi di un locale commerciale di piano terra adibito a negozio per la vendita di abbigliamento.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Trapani il 28/11/2007
Reg. gen. 32890 - Reg. part. 7656
Quota: 1000/1000
Importo: € 210.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Trapani il 19/07/2023
Reg. gen. 15250 - Reg. part. 12482
Quota: 1000/1000
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento**
Trascritto a Trapani il 12/03/2024
Reg. gen. 5475 - Reg. part. 4456
Quota: 1000/1000
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

