
TRIBUNALE DI MARSALA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Foderà Caterina, nell'Esecuzione Immobiliare 17/2024 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
Precisazioni	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia	7
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riserve e particolarità da segnalare	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 17/2024 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 105.450,15	12

INCARICO

In data 18/03/2024, il sottoscritto Arch. Foderà Caterina, con studio in Via Mario Nuccio, 97/A - 91025 - Marsala (TP), email arch.caterinafodera@gmail.com, PEC caterina.fodera@archiworldpec.it, Tel. 340 8955025, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - Via degli Argonauti n. 15, piano T

DESCRIZIONE

Unità immobiliare destinata a civile abitazione, ubicata al piano terra e sita a Marsala nella Via degli Argonauti al civico 15. L'abitazione è composta da: ingresso - sala, disimpegno, n. 2 camere da letto, bagno, soggiorno, cucina, riposto, w.c. e veranda scoperta.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - Via degli Argonauti n. 15, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

In merito alla completezza della documentazione ex art. 567 si fa riferimento a quanto certificato dalla Dott.ssa Viviana Frediani, iscritta nel Distretto Notarile di Cuneo, allegata agli atti.

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

Il compendio pignorato, confina con la Via degli Argonauti, con la particella n. 550 e con la particella 398 del foglio di mappa n. 200, e con strada privata.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	100,00 mq	122,00 mq	1	122,00 mq	0,00 m	
Veranda	39,00 mq	39,00 mq	0,95	37,05 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				159,05 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				159,05 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 29/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 200, Part. 263 Categoria A3

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastal	Rendita	Piano	Graffato	

								e			
	200	263			A3						

Corrispondenza catastale

La richiesta presentata per estrapolare la planimetria catastale, la n. 15176 con codice di invio 204738406 è stata chiusa con errore in quanto "Planimetria non rilasciabile o Planimetria non abbinata. Pertanto è impossibile stabilire se vi è corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

PRECISAZIONI

L'unità immobiliare è occupata dalla Sig.ra Giacomella Zuccaro, la quale dichiara di avere titolo per considerarsi proprietaria dell'immobile, in quanto il Contratto di vendita stipulato in favore di Mirabile Giovanna in data 20/09/2008 è stato dichiarato nullo da Tribunale di Marsala con sentenza del 2019. La signora Zuccaro dichiara che anche dopo la stipula del contratto di compravendita, unitamente alla sua famiglia, ha sempre abitato l'immobile. Oggi l'immobile è occupato dalla sig.ra Zuccaro e dalla figlia minore.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare ha delle rifiniture di tipo economico, anche se necessita di opere di manutenzione ordinaria è abitabile.

PARTI COMUNI

Non si rileva l'esistenza di parti comuni sul bene pignorato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare è costituita da una sola elevazione fuori terra, ed è stata realizzata con muratura portante in conci di tufo e malta cementizia, poggianti su fondazioni continue di conglomerato cementizio non armato, mentre i solai sono stati realizzati in parte in c.a. e laterizi con travetti del tipo prefabbricato, ed in parte con soali del tipo a "dammuso". Le tramezzature interne, ove non portanti, sono state realizzate in segati di tufo da cm.10.

L'intonaco esterno del prospetto, sulla via degli Argonauti è in buono stato di conservazione.

Le rifiniture sono del tipo economico ed in discrete

condizioni, per quanto visibile. Il pavimento è in scaglietta di marmo e le pareti sono rifinite con intonaco del tipo civile. Gli infissi interni sono in legno e vetro, mentre quelli esterni in parte in legno ed in parte con serrande in pvc. Gli impianti idrico ed elettrico sono funzionanti , ma non sono a norma secondo le vigenti normative.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'unità immobiliare è occupata dalla Sig.ra Giacomella Zuccaro, la quale dichiara di avere titolo per considerarsi proprietaria dell'immobile, in quanto il Contratto di vendita stipulato in favore di Mirabile Giovanna in data 20/09/2008 è stato dichiarato nullo da Tribunale di Marsala con sentenza del 2019. La signora Zuccaro dichiara che anche dopo la stipula del contratto di compravendita, unitamente alla sua famiglia, ha sempre abitato l'immobile. Oggi l'immobile è occupato dalla sig.ra Zuccaro e dalla figlia minore.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/09/2000 al 19/11/2008	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Salvatore Lombardo	27/09/2000	28071	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	07/10/2000	13778	17181
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/11/2008 al 03/06/2024	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Salvo Pietro Giorgio	20/11/2008	121073	11621
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	22/12/2008	24315	35289
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

--	--	--	--	--	--

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 Ufficio Provinciale di TRAPANI (TP) aggiornate al 12/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Marsala il 22/12/2008
Reg. gen. 7027 - Reg. part. 35290
Importo: € 165.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Debitore non datore: **** Omissis **** nato a **** Omissis **** Codice fiscale:**** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Dal punto di vista urbanistico il fondo ricade, nel vigente piano Comprensoriale del comune di Marsala nella tav. 17 in area B/3 con indice di edificabilità pari a 2,5 mc/mq.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'intero corpo di fabbrica è stato realizzato in data antecedente al 01/09/1967, e successivamente non è stato rilasciato alcun titolo od autorizzazione per l'esecuzione di alcun tipo di lavori dal Comune di Marsala, come risulta dalla richiesta di accesso ai documenti amministrativi in attuazione alla legge 8 giugno 1990 .n 142, della legge 7 agosto 1990 n. 241 prot. n. 42598 del 06/05/2024.

Inoltre, non è stato possibile rilevare se la planimetria catastale di impianto, è conforme allo stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati 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 e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali, quali l'applicazione GEPOI - Banca dati delle quotazioni immobiliari, 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 agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - Via degli Argonauti n. 15, piano T
Unità immobiliare destinata a civile abitazione, ubicata al piano terra e sita a Marsala nella Via degli Argonauti al civico 15. L'abitazione è composta da: ingresso - sala, disimpegno, n. 2 camere da letto, bagno, soggiorno, cucina, riposto, w.c. e veranda scoperta.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 200, Part. 263, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 124.059,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Marsala (TP) - Via degli Argonauti n. 15, piano T	159,05 mq	780,00 €/mq	€ 124.059,00	100,00%	€ 124.059,00
				Valore di stima:	€ 124.059,00

Valore di stima: € 124.059,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%

Valore finale di stima: € 105.450,15

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'unità immobiliare è occupata dalla Sig.ra Giacomella Zuccaro, la quale dichiara di avere titolo per considerarsi proprietaria dell'immobile, in quanto il Contratto di vendita stipulato in favore di Mirabile Giovanna in data 20/09/2008 è stato dichiarato nullo da Tribunale di Marsala con sentenza del 2019. La signora Zuccaro dichiara che anche dopo la stipula del contratto di compravendita, unitamente alla sua famiglia, ha sempre abitato l'immobile. Oggi l'immobile è occupato dalla sig.ra Zuccaro e dalla figlia minore.

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 05/06/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Foderà Caterina

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Foto
- ✓ Google maps
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - 5. Geopoi_Risultato banca quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate
- ✓ Altri allegati - 6. Stralcio Aerofoto del 1968
- ✓ Altri allegati - 7. Relazione di Stima canone di locazione
- ✓ Altri allegati - 8. Planimetria dello stato dei luoghi
- ✓ Altri allegati - 9. Richiesta di accesso agli atti_Comune di Marsala
- ✓ Altri allegati - 10. Verbali di sopralluogo

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - Via degli Argonauti n. 15, piano T
Unità immobiliare destinata a civile abitazione, ubicata al piano terra e sita a Marsala nella Via degli Argonauti al civico 15. L'abitazione è composta da: ingresso - sala, disimpegno, n. 2 camere da letto, bagno, soggiorno, cucina, riposto, w.c. e veranda scoperta.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 200, Part. 263, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dal punto di vista urbanistico il fondo ricade, nel vigente piano Comprensoriale del comune di Marsala nella tav. 17 in area B/3 con indice di edificabilità pari a 2,5 mc/mq.

Prezzo base d'asta: € 105.450,15

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 17/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 105.450,15

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Marsala (TP) - Via degli Argonauti n. 15, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 200, Part. 263, Categoria A3	Superficie	159,05 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare ha delle rifiniture di tipo economico, anche se necessita di opere di manutenzione ordinaria è abitabile.		
Descrizione:	Unità immobiliare destinata a civile abitazione, ubicata al piano terra e sita a Marsala nella Via degli Argonauti al civico 15. L'abitazione è composta da: ingresso - sala, disimpegno, n. 2 camere da letto, bagno, soggiorno, cucina, riposto, w.c. e veranda scoperta.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		