
TRIBUNALE DI MARSALA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Polizzi Vincenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 46/2022 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	3
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali	5
Regolarità edilizia	6
Stima / Formazione lotti.....	6
Riepilogo bando d'asta	9
Lotto Unico	9
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 46/2022 del R.G.E.	10
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 115.000,00	10

INCARICO

All'udienza del 27/07/2022, il sottoscritto Ing. Polizzi Vincenzo, con studio in Via G. D' Alessi, 21 - 91022 - Castelvetro (TP), email vincenzopolizzi@gmail.com, PEC vincenzo.polizzi@ordineingegneritrapani.it, Tel. 092 489883, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/07/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Marsala (TP) - via Tunisi, piano S1

DESCRIZIONE

Trattasi di un locale destinato a deposito posto al piano cantinato e facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Marsala (TP) - via Tunisi, piano S1

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile di cui fa parte il deposito, censito al NCEU al foglio n. 205 particelle n. 358 sub. 18, confina a sud ovest con la via Tunisi, a nord con un piazzale scoperto e a ovest con la via Nino Bixio

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	264,00 mq	288,00 mq	1,00	288,00 mq	3,10 m	S1
Totale superficie convenzionale:				288,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				288,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/04/2006 al 13/07/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 205, Part. 358, Sub. 7 Categoria F3
Dal 13/07/2007 al 19/10/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 205, Part. 358, Sub. 18 Categoria C2
Dal 19/10/2007 al 17/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 205, Part. 358, Sub. 18 Categoria C2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	205	358	18		C2	6	264	288 mq	845,34 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

STATO CONSERVATIVO

Il locale deposito ha pavimentazione in battuto di cemento e pareti e soffitto rinzaffate. Sono evidenti tracce di umidità da risalita nella parte inferiore dei muri perimetrali. Sul solaio sono collocati a vista gli scarichi dei servizi igienici delle unità immobiliari superiori.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è stato ultimato nel 2007, la struttura portante è in cemento armato e la tamponatura del deposito è realizzata con conci di tufo, ad esclusione della parete controterra che è stata realizzata in cemento armato. E' presente un servizio igienico completo di rivestimenti e pezzi sanitari. L'altezza interna del locale è pari a 3,10 m. Lo stato di fatto è difforme rispetto al progetto depositato al Comune di Marsala e alla planimetria catastale. L'accesso avviene solo da una saracinesca e non è presente la seconda entrata. Inoltre è stata separata una parte con tramezzi in segati di tufo nella parte antistante l'accesso carrabile. La parte scoperta di pertinenza esclusiva del deposito ed accessibile per mezzo di una porta è completamente invaso da rifiuti di vario genere. Il locale è dotato di impianto elettrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/04/2006 al 19/10/2007	**** Omissis ****	atto di acquisto terreno da edificare			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/10/2007 al 17/10/2022	**** Omissis ****	Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Cavasino Salvatore	19/10/2007	37553	11606

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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 non risulta agibile.

L'immobile è stato ultimato nel 2007. E' stata presentata richiesta di agibilità al Comune di Marsala per le unità presenti all'interno del fabbricato con istanza prot. n. 35083 del 20/07/2007. Da ricerca effettuata presso gli uffici del Comune di Marsala, il sottoscritto ha verificato che esiste una richiesta di agibilità ma non comprende l'unità in esame. Inoltre è stato realizzato un ulteriore vano all'interno che non è riportato sulle planimetrie ufficiali. L'accesso al locale avviene tramite una rampa esterna e una corsia coperta.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Vista la destinazione d'uso del locale non è necessario redigere l'attestazione di prestazione energetica.

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 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** - Deposito ubicato a Marsala (TP) - via Tunisi, piano S1
Trattasi di un locale destinato a deposito posto al piano cantinato e facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 205, Part. 358, Sub. 18, Categoria C2Valore di stima del bene: € 129.600,00
Alla luce dello stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare e la necessità di interventi per garantire la salubrità dello stesso, si ritiene congruo il valore unitario di 450 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Deposito Marsala (TP) - via Tunisi, piano S1	288,00 mq	450,00 €/mq	€ 129.600,00	100,00%	€ 129.600,00
				Valore di stima:	€ 129.600,00

Valore di stima: € 129.600,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	14600,00	€

Valore finale di stima: € 115.000,00

Il deprezzamento include il costo per riportare l'unità immobiliare in modo conforme alla planimetria depositata al Comune di Marsala.

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.

Castelvetrano, li 17/10/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Polizzi Vincenzo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 2 Estratti di mappa
- ✓ N° 3 Foto
- ✓ N° 4 Google maps
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Marsala (TP) - via Tunisi, piano S1
Trattasi di un locale destinato a deposito posto al piano cantinato e facente parte di un edificio a più
elevazioni fuori terra.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 205, Part. 358, Sub. 18, Categoria C2

Prezzo base d'asta: € 115.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 46/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 115.000,00

Bene N° 1 - Deposito			
Ubicazione:	Marsala (TP) - via Tunisi, piano S1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 205, Part. 358, Sub. 18, Categoria C2	Superficie	288,00 mq
Stato conservativo:	Il locale deposito ha pavimentazione in battuto di cemento e pareti e soffitto rinzaffate. Sono evidenti tracce di umidità da risalita nella parte inferiore dei muri perimetrali. Sul solaio sono collocati a vista gli scarichi dei servizi igienici delle unità immobiliari superiori.		
Descrizione:	Trattasi di un locale destinato a deposito posto al piano cantinato e facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		