

TRIBUNALE DI MARSALA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bandiera Francesca, nell'Esecuzione Immobiliare 122/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Patti.....	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 122/2023 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 463.398,75	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16



INCARICO

All'udienza del _____, il sottoscritto Arch. Bandiera Francesca, con studio in Via Vito Lipari, 23 - 91022 - Castelvetro (TP), email archfrancescabandiera@gmail.com, PEC arch.francesca@archiworldpec.it, Fax 092 444848, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Pantelleria (TP) - via Khamma Sopra 12 (Coord. Geografiche: 36°48'00"N 12°02'00"E1)

DESCRIZIONE

L'immobile, oggetto del procedimento e' ubicato a Pantelleria Loc. Khamma, zona caratterizzata dalla presenza di dammusa con ampi spazi agricoli.

L'abitazione e' caratterizzata:

- da un piano rialzato cosi' suddiviso : ampio ingresso, tre camere da letto, un bagno, una cucina - pranzo , verande coperte e scoperte;
- da un piano semicantinato in fase di costruzione, composta esattamente da 2 vani ed un vano w.c.;
- all'esterno ampio terreno dove sorge un giardino pantesco di circa mq. 20,00 ed una tettoia in legno coperta da cannucciato.

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.

- 1) Nel piano rialzato: vi e' un vano con struttura in legno con chiusura in vetrate dove e' stata realizzata una cucina in muratura ,senza nessuna autorizzazione urbanistica.
- 2) Il piano semicantinato in fase di costruzione, composta esattamente da 2 vani ed un vano w.c realizzato anch'esso senza nessun titolo abitativo;
- 3) All'esterno anche le verande coperte e la tettoia sono realizzate abusivamente.



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Pantelleria (TP) - via Khamma Sopra 12

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

IN FORZA DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA 26/09/2014 AI ROGITI DEL NOTAIO FRANCO SALERNO CARDILLO DI PALERMO, REP. 16503 TRASCritto A TRAPANI IL 7 OTTOBRE 2014 AI NN. 18727 -81402 DA POTERE CON ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO SERGIO BANDINI, 30/09/2003 REP. 2653/48323

CONFINI

L' IMMOBILE E' CONFINANTE CON STRADA DI ACCESSO VIA KHAMMA E DAGLI ALTRI TRE LATI DA ALTRE DITTE QUI MEGLIO SPECIFICATE:

A) Foglio:51 Particella:141

Elenco Intestati

**** Omissis ****

B) Foglio:51 Particella:380

Elenco Intestati

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

C) Foglio:51 Particella:840-156-146

Elenco Intestati

**** Omissis ****

D) Foglio:51 Particella:384



**** Omissis ****

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	120,00 mq	150,00 mq	1	150,00 mq	3,00 m	rialzato
Abitazione stato grezzo	60,00 mq	80,00 mq	0,9	72,00 mq	2,50 m	seminterrato
Terreno agricolo	7047,00 mq	7047,00 mq	1	7047,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				7269,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				7269,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/09/2003 al 21/11/1995	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 51, Part. 618 Qualità Vigneto Cl.4 Superficie (ha are ca) 41,70 Reddito dominicale € 16,15 Reddito agrario € 15,08
Dal 30/09/2003 al 21/11/1995	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 51, Part. 144 Qualità Vigneto Cl.4 Superficie (ha are ca) 12,50 Reddito dominicale € 4,84 Reddito agrario € 4,52
Dal 26/09/2014 al 30/09/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 51, Part. 618 Qualità Vigneto Cl.4 Superficie (ha are ca) 41,70 Reddito dominicale € 16,15 Reddito agrario € 15,08
Dal 26/09/2014 al 30/09/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 51, Part. 144 Qualità Vigneto Cl.4 Superficie (ha are ca) 12,50 Reddito dominicale € 4,84 Reddito agrario € 4,52



Dal 26/09/2014 al 05/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 51, Part. 144 Qualità Vigneto Cl.4 Superficie (ha are ca) 12,50 Reddito dominicale € 484,00 Reddito agrario € 452,00
Dal 26/09/2014 al 05/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 993 Categoria A8 Cl.5 Superficie catastale 95 mq Rendita € 348,61 Piano RIALZATO
Dal 26/09/2014 al 05/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 51, Part. 618 Qualità Vigneto Cl.4 Superficie (ha are ca) 41,70 Reddito dominicale € 16,15 Reddito agrario € 15,08
Dal 05/09/2024 al 05/07/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 993 Categoria A8 Cl.5 Superficie catastale 95 mq Rendita € 348,61 Piano TERRA

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	51	993			A3	5	4,5	95 mq	348,61 €	rialzato	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
51	144				Vigneto	4	41 mq	4,84 €	4,52 €		
51	618				Vigneto	4	12,70 mq	16,15 €	15,08 €		
51	992				Vigneto	4	16,27 mq	6,3 €	5,88 €		



Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

PRECISAZIONI

L'immobile non e' perfettamente in regola, ma puo' essere regolarizzato con Sanatoria amministrativa la regolarizzazione consistera':

1 UFFICIO URBANISTICO- EDILIZIA-

PROGETTO CORREDATO DI TUTTI GLI ELABORATI TECNICI AL FINE DEL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA AMMINISTRATIVA

2 UFFICIO AGENZIA CATASTO -TRAPANI
ACCATASTAMENTO

3 PROVE LABORATORIO STRUTTURA IN C.A.

CERTIFICAZIONI RILASCIATE DOPO LE VERIFICHE SUI MATERIALI

UFFICIO GENIO CIVILE TRAPANI

VERIFICA STRUTTURALE CORREDATA DI TUTTI GLI ELABORATI TECNICI

VERIFICHE GEOLOGICHE

TOTALE EURO 15000,00

PATTI

L'IMMOBILE SI TROVA IN OTTIME CONDIZIONI

STATO CONSERVATIVO

L'IMMOBILE SI TROVA IN OTTIME CONDIZIONI



PARTI COMUNI

L'IMMOBILE PIGNORATO NON RISULTA AVERE PARTI COMUNI CON ALTRE UNITA'

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

NON SI RILEVANO SERVITU'GRAVANTI SULL'IMMOBILE PIGNORATO

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'IMMOBILE ,REALIZZATO SU DUE LIVELLI UN PIANO RIALZATO ED UN PIANO SEMICANTINATO , IL PIANO RIALZATO CON UN H. DI MT. 3.00 MENTRE IL PIANO SEMICANTINATO CON UN'ALTEZZA UTILE DI H. 2.50 LA STRUTTURA REALIZZATA CON UN SISTEMA INTELAIATO SU FONDAZIONI A TRAVE ROVESCIA .LE STRUTTURE VERTICALI CON BLOCCHI IN POMIAMENTO DIMENSIONI DI CM 25, RIVESTIMENTO ESTERNO CON INTONACO CIVILE E PIETRA LOCALE , PAVIMENTAZIONE CERAMICA ,INFISSI IN LEGNO E PVC

STATO DI OCCUPAZIONE

L'IMMOBILE E' OCCUPATO DAL DEBITORE

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/09/2014 al 03/04/2024	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FRANCO SALERNO CARDILLO	07/10/2014	16503	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TRAPANI	07/11/2014		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
AGENZIA DELLE ENTRATE PALERMO	07/10/2014	18727			



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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE TRASCRITTO ALL'AGENZIA DEL TERRITORIO DI TRAPANI IN DATA 06.12.2023 AI N. 25004/20412 A FAVORE DI E CONTRO

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TRAPANI aggiornate al 03/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a TRAPANI il 06/12/2023
Reg. gen. 1553 - Reg. part. 20412
Quota: 1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel pignoramento immobile e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:250,00 euro.

NORMATIVA URBANISTICA

L'IMMOBILE RICADE NEL P.R.G. NELLA ZONA E1 - AREE AGRICOLE- PIA TERRITORIALE PAESISTICO AMBITO 59 RI

REGOLARITÀ EDILIZIA



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

L'IMMOBILE E' DOTATO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA 56/2014 COMUNE DI PANTELLERIA

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.

L 'IMMOBILE E' DIFFORME AL PROGETTO E ALLA CONCESSIONE EDILIZIA RILASCIATA DAL COMUNE, LE DIFFORMITA' CONSISTONO:

1. VERANDA COPERTA CON COPERTURA CON TRAVI E PERLINE IN LEGNO E VETRATE ADIBITA A CUCINA;
2. SEMICANTINATO ALLO STATO GREZZO CON REALIZZAZIONE DI VANI ED IMPIANTI ELETTRICI ED IDRICI GIA' INCASSONATI;
3. VERANDA COPERTA CON REALIZZAZIONE DI TETTOIE REALIZZATE CON TRAVI E PERLINE IN LEGNO CON RELATIVO BARBECUE E LAVELLO;
4. PERGOLATO IN LEGNO CON COPERTURA IN CANNUCCIATO

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Pantelleria (TP) - via Khamma Sopra 12
L'immobile, oggetto del procedimento e' ubicato a Pantelleria Loc. Khamma, zona caratterizzata dalla presenza di dammusa con ampi spazi agricoli. L'abitazione e' caratterizzata: - da un piano rialzato così suddiviso : ampio ingresso, tre camere da letto, un bagno, una cucina - pranzo , verande coperte e scoperte; - da un piano semicantinato in fase di costruzione, composta esattamente da 2 vani ed un



vano w.c.; - all'esterno ampio terreno dove sorge un giardino pantesco di circa mq. 20,00 ed una tettoia in legno coperta da cannucciato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 993, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 51, Part. 144, Qualità Vigneto - Fg. 51, Part. 618, Qualità Vigneto - Fg. 51, Part. 992, Qualità Vigneto
Valore di stima del bene: € 545.175,00

Dati dell' OMI, il prezzo degli appartamenti :

Provincia: TRAPANI Comune: PANTELLERIA- Fascia/zona: Suburbana/LATO NORD-EST DELL'ISOLA (BUE MARINO - CAMPOBELLO - GADIR - KAMMA - TRACINO)

Tipologia : Ville e Villini -Destinazione: Residenziale- Ville e Villini va da un minimo di € 2050 a €3000 mq

E questa e' l' Interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2, questo inerente l'abitazione; invece inerente il lotto di terreno ricadente nella zona verde agricolo, in parte edificabile, di 7047,00 mq, la sottoscritta da uno studio attento e precis, puo' dichiarare che il prezzo varia da un minimo di € 25 a €30 mq; quindi da un'esperienza e dai sistemi dettati dall' estimo, il valore commerciale degli immobili non è più basato sulla rendita effettiva, ma sulla loro ubicazione, consistenza e sulla commerciabilità della zona in cui si trovano nonché dall'offerta e dalla richiesta di beni simili che il mercato esprime in quel dato momento.

Premesso cio': la sottoscritta ha ritenuto opportuno specificare e precisare quanto Richiesto:

Valore di mercato della superficie dell'immobile e del terreno, precisando: quella commerciale, valore per metro quadro e valore complessivo

Abitazione 150,00 mq

Abitazione stato grezzo 60,00 mq

Abitazione Totale mq. 180.00 x € 2050=€369.000,00

Terreno agricolo 7047,00 mq x € 25,00 = € 176.175,00

Abitazione €369.000,00 + Terreno agricolo € 176.175,00 = € 545.175,00

DETTO CIO', la sottoscritta aveva ritenuto opportuno effettuare un prezzo unitario di 70 euro al mq. Dove aveva già considerato :

la riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando che per tali adeguamenti non sono dovuti agli enti competenti "Comune di Pantelleria- Settore Edilizia", nessun onere di regolarizzazione urbanistica, in quanto il piano semicantinato non fa volumetria, e per lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, e non essendoci spese condominiali, la sottoscritta applicando i valori dettagliati come meglio descritti, adesso applichera' il "Giusto Valore", come Richiesto, che equivale a € 75 euro mq, applicando la decurtazione del 15% anche per assenza di garanzia per vizi

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Pantelleria (TP) - via	7269,00 mq	75,00 €/mq	€ 545.175,00	100,00%	€ 545.175,00



Khamma Sopra 12					
				Valore di stima:	€ 545.175,00

Valore di stima: € 545.175,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	15,00	%

Valore finale di stima: € 463.398,75

Per la stima del bene in oggetto, si precisa che:

- stato attuale del mercato immobiliare,
- irregolarita',
- piano semicantinato in fase di costruzione;
- terreno completamente in abbandono

SI SPECIFICA

per i sistemi dettati dall' estimo, in quanto il valore commerciale degli immobili non è più basato sulla rendita effettiva, ma sulla loro ubicazione, consistenza e sul valore mercato., in dipendenza di ciò ,oggi la stima si effettua attraverso un'indagine di mercato, attraverso l' esperienza personale, la conoscenza dei luoghi, l'agenzia immobiliare e l'osservatorio di Trapani Fatta questa premessa, la sottoscritta ritiene di procedere alla valutazione a mezzo di stima diretta attraverso quanto espresso sopra, in tal modo il piu' probabile valore di suddetto lotto ,attraverso il procedimento effettuata dalla stessa ha consentito di determinare un giudizio eguagliato con un valore di mercato della zona tenuto conto dello stato,applicando una decurtazione del 15%

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 30/06/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Bandiera Francesca



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Concessione edilizia (Aggiornamento al 14/12/2014)
- ✓ Foto - foto (Aggiornamento al 21/03/2024)
- ✓ Google maps (Aggiornamento al 21/04/2024)
- ✓ Ortofoto (Aggiornamento al 21/04/2024)
- ✓ Planimetrie catastali (Aggiornamento al 21/04/2024)
- ✓ Tavola del progetto (Aggiornamento al 21/04/2024)
- ✓ Visure e schede catastali (Aggiornamento al 21/04/2024)
- ✓ Altri allegati (Aggiornamento al 21/04/2024)
- ✓ Altri allegati - stralci (Aggiornamento al 21/04/2024)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Pantelleria (TP) - via Khamma Sopra 12
L'immobile, oggetto del procedimento e' ubicato a Pantelleria Loc. Khamma, zona caratterizzata dalla presenza di dammusi con ampi spazi agricoli. L'abitazione e' caratterizzata: - da un piano rialzato cosi' suddiviso : ampio ingresso, tre camere da letto, un bagno, una cucina - pranzo , verande coperte e scoperte; - da un piano semicantinato in fase di costruzione, composta esattamente da 2 vani ed un vano w.c.; - all'esterno ampio terreno dove sorge un giardino pantesco di circa mq. 20,00 ed una tettoia in legno coperta da cannucciato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 993, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 51, Part. 144, Qualità Vigneto - Fg. 51, Part. 618, Qualità Vigneto - Fg. 51, Part. 992, Qualità Vigneto Destinazione urbanistica: L'IMMOBILE RICADE NEL P.R.G. NELLA ZONA E1 - AREE AGRICOLE- PIA TERRITORIALE PAESISTICO AMBITO 59 RI

Prezzo base d'asta: € 463.398,75



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 122/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 463.398,75

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Pantelleria (TP) - via Khamma Sopra 12		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 993, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 51, Part. 144, Qualità Vigneto - Fg. 51, Part. 618, Qualità Vigneto - Fg. 51, Part. 992, Qualità Vigneto	Superficie	7269,00 mq
Stato conservativo:	L'IMMOBILE SI TROVA IN OTTIME CONDIZIONI		
Descrizione:	L'immobile, oggetto del procedimento e' ubicato a Pantelleria Loc. Khamma, zona caratterizzata dalla presenza di dammusi con ampi spazi agricoli. L'abitazione e' caratterizzata: - da un piano rialzato cosi' suddiviso : ampio ingresso, tre camere da letto, un bagno, una cucina - pranzo , verande coperte e scoperte; - da un piano semicantinato in fase di costruzione, composta esattamente da 2 vani ed un vano w.c.; - all'esterno ampio terreno dove sorge un giardino pantesco di circa mq. 20,00 ed una tettoia in legno coperta da cannucciato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	L'IMMOBILE E' OCCUPATO DAL DEBITORE		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a TRAPANI il 06/12/2023
Reg. gen. 1553 - Reg. part. 20412
Quota: 1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

