

TRIBUNALE DI MARSALA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Accardo Angelo Christian, nell'Esecuzione Immobiliare 6/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *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
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica	7
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 6/2024 del R.G.E.....	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 61.276,36	12



INCARICO

All'udienza del 26/01/2024, il sottoscritto Ing. Accardo Angelo Christian, con studio in Viale Risorgimento, 21 - 91021 - Campobello di Mazara (TP), email accardoangelo@inwind.it; accardoangelo78@gmail.com, PEC angelochristian.accardo@ordineingegneritrapani.it, Tel. 320 8068553, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/02/2024 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 Castelvetro (TP) - via Gorizia n.41, piano 1 (Coord. Geografiche: 37.685028, 12.790747)

DESCRIZIONE

Trattasi di un appartamento posto al piano primo di un complesso edilizio più grande. L'appartamento destinato a civile abitazione, si trova nella **** Omissis **** ed è composto da un salone, na cucina, un ripostiglio, una lavanderia, n.3 camere da letto ed un bagno. L'immobile risulta rifinito con impianti sottotraccia funzionanti. L'immobile oggi risulta occupato dai coniugi **** Omissis ****.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelvetro (TP) - via Gorizia n.41, piano 1

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 10/18)
- **** Omissis **** (Proprietà 8/18)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 10/18)
- **** Omissis **** (Proprietà 8/18)



CONFINI

da Ricontri catastali si è accertato che l'appartamento confina a Nord con la via Gorizia, ad Ovest con **** Omissis **** a Sud con **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	93,64 mq	114,80 mq	1	114,80 mq	3,05 m	1
Balcone scoperto	2,34 mq	2,34 mq	0,25	0,58 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				115,38 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				115,38 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/03/1982 al 23/11/1983	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 165, Sub. 2 Categoria A3 Cl.6, Cons. 5.5 Rendita € 284,05 Piano 1
Dal 23/11/1983 al 31/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 165, Sub. 2 Categoria A3 Cl.6, Cons. 5.5 Rendita € 284,05 Piano 1

DATI CATASTALI

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



	38	165	2		A3	6	5.5		284,05 €	1	
--	----	-----	---	--	----	---	-----	--	----------	---	--

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'APPARTAMENTO NON HA CORRISPONDENZA CATASTALE, PARTE DELLA PARTICELLA è OCCUPATA DA TERZI SENZA TITOLO, INOLTRE INTERNAMENTE L'APPARTAMENTO PRESENTA UNA DISTRIBUZIONE DIVERSA CHE HA INTERESSATO ANCHE PARTI STRUTTURALI ESSENDO CHE SI TRATTA DI UNA STRUTTURA IN MURATURA PORTANTE. NECESSITA DI UNA VARIAZIONE CATASTALE EFFETTUANDO NUOVO ACCATASTAMENTO.

PRECISAZIONI

L'APPARTAMENTO NON HA CORRISPONDENZA CATASTALE, UNA PORZIONE DI PARTICELLA è OCCUPATA DA TERZI SENZA TITOLO CHE VI ACCEDONO DAL CIVICO ADIACENTE A QUELLO OGGETTO DI PERIZIA. L'APPARTAMENTO DI PROPRIETA' DELLA SIG.RA **** Omissis **** E' INDIPENDENTE RISPETTO ALLA PORZIONE OCCUPATA. SULLA PARTICELLA NECESSITA UNA VARIAZIONE CATASTALE E IN CONTEMPO UNA PRATICA DI SANATORIA AI SENSI DELL'ART.36 DPR 380/01 PER LA SOLA PORZIONE DI APPARTAMENTO IN USO ALLA SIG.RA **** Omissis ****, O IN ALTERNATIVA UN RIPRISTINO DELLA PORZIONE OCCUPATA SENZA TITOLO DA TERZI.

STATO CONSERVATIVO

L'APPARTAMENTO INTERNAMENTE E' RIFINITO CON PARETI INTONACATE E PAVIMENTI PIASTRELLATI IN CERAMICA. ESTERNAMENTE IL PROSPETTO NON è RIFINITO.

PARTI COMUNI

ALL'APPARTAMENTO VI SI ACCEDE CON UNA SCALA CONDIVISA.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

LA STRUTTURA IN MURATURA PORTANTE, L'ESPOSIZIONE A NORD E L'ALTEZA UTILE NETTA è 3.05 M.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.



LA PARTICELLA PER UNA PARTE È OCCUPATA DA TERZI SENZA TITOLO, NELLA RESTANTE PARTE LA SIG.RA **** Omissis **** HA REALIZZATO UNA DISTRIBUZIONE INTERNA DIVERSA CHE VI ABITA INSIEME AL MARITO **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/11/1983	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIACOMO GIUBILATO	23/11/1983	64259	14316
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO REGISTRO DI CASTELVETRANO	09/12/1983	4519	192

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- 23/12/2004** derivante da concessione a garanzia di finanziamento
 Iscritto a Trapani il 23/12/2004
 Reg. gen. 39200 - Reg. part. 8375
 Importo: € 80.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 40.000,00
 Interessi: € 40.000,00

Trascrizioni

- verbale di pignoramento immobili**
 Trascritto a Trapani il 11/05/2022
 Reg. gen. 9650 - Reg. part. 8027
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- verbale di pignoramento immobili**
 Trascritto a Trapani il 22/01/2024
 Reg. gen. 1416 - Reg. part. 1176



A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è sito nel comune di Castelvetro nella via Gorizia n.41 al primo piano di un immobile a più elevazioni fuori terra. L'immobile è edificato nella Z.T.O. classificata come B2 del comune di Castelvetro con i seguenti parametri urbanistici:

Art. 21.

Zona omogenea di completamento "B2"

21.1.- La destinazione d'uso di tale zona è quella prevista dall'art. 10. In tali zone il piano si attua per intervento edilizio diretto.

21.2.- L'intervento edilizio diretto è consentito per trasformazioni per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, sopraelevazione ed ampliamenti nonché nelle aree circondate da altri fabbricati o spazi pubblici la cui estensione non consente la previsione di una pluralità di edifici a scopo residenziale con relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria (lotti interclusi) nei seguenti casi, ed applicando i seguenti indici:

21.2.1.- per i lotti di terreno aventi una superficie non superiore a mq. 120:

a) If = indice di fabbricabilità fondiaria = 9 mc./mq.;

b) Parcheggi inerenti alle costruzioni — 10 mq./100 mc., riducibili a 5 mq./100 mc. nei casi di demolizione e ricostruzione;

c) aree di verde privato = 1 mq./100 mc.; pd) H = altezza massima — ml. 11,00;

e) VI — indice di visuale libera = nel rispetto delle distanze imposte dal codice civile con l'edificazione sull'eventuale preesistente allineamento stradale.

21.2.2.- per i lotti di terreno aventi una superficie superiore a mq. 120 e non superiore a mq. 200:

a) V = volume massimo consentito — mc. 1000;

b) Parcheggi inerenti alle costruzioni = 10 mq./100 mc., riducibili a 5 mq./100 mc. nei casi di demolizione e ricostruzione;

c) aree di verde privato = 1,5 mq./100 mc.;

d) H = altezza massima = ml. 11,00;

e) VI = indice di visuale libera = nel rispetto delle distanze imposte dal codice civile con l'edificazione sull'eventuale preesistente allineamento stradale.

21.2.3.- per i lotti interclusi che abbiano una superficie non superiore a mq. 1000:

a) If = indice di fabbricabilità fondiaria = 3 mc./mq.;

b) parcheggi inerenti alle costruzioni = 10 mq./100 mc., riducibili a 5 mq./100 mc. nei casi di demolizione e ricostruzione;

c) aree di verde privato = 1,5 mq./100 mc.;

d) H = altezza massima = mt. 13.50;

e) Q = rapporto di copertura = 50%,

f) VI = indice di visuale libera = 0.5.

21.3.- E' vietato frazionare lotti di terreno avente una superficie superiore a mq. 200 al fine di evitare la richiesta di concessioni edilizie invocando il concetto di lotto intercluso ai sensi della L.R. n° 19/72 e L.R. n° 21/73.

21.3.1.- Nella zona B2, parzialmente edificata, le aree di pertinenza a edifici già costruiti non possono essere frazionati per la formazione di nuovi lotti salvo per le porzioni che siano in eccedenza alle aree asservite alle licenze o concessioni edilizie.

21.3.2. — Per gli immobili esistenti privi di licenza o concessione le aree di pertinenza possono essere frazionate solo se la parte residua consente la sanabilità dell'immobile secondo la presente normativa.

21.4. — L'intervento edilizio diretto è, altresì, ammesso per le nuove edificazioni in quelle aree che siano dotate di opere di urbanizzazione primaria, applicando gli indici di cui al precedente comma

21.2.3. - . La effettiva esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, almeno rete idrica, viaria e fognante,



deve essere attestata da apposita certificazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale della quale deve farsi esplicita menzione nell'atto di concessione edilizia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Per l'immobile risulta un solo progetto presentato a nome di **** Omissis **** del 1963 con regolare licenza di costruzione che si allega alla presente. Nel 1983 con atto di compra vendita rogato dal notaio **** Omissis **** la signora **** Omissis **** diviene proprietaria in regime di comunione dei beni dell'appartamento con planimetri a catastale anch'essa allegata alla presente.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Lo stato attuale in uso alla ditta esecutata risulta difforme rispetto alla planimetria catastale agli atti, con una porzione di appartamento in uso ad altra ditta sine titolo.

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** - Appartamento ubicato a Castelvetro (TP) - via Gorizia n.41, piano 1
Trattasi di un appartamento posto al piano primo di un complesso edilizio più grande. L'appartamento destinato a civile abitazione, si trova nella **** Omissis **** ed è composto da un salone, na cucina, un ripostiglio, una lavanderia, n.3 camere da letto ed un bagno. L'immobile risulta rifinito con impianti sottotraccia funzionanti. L'immobile oggi risulta occupato dai coniugi **** Omissis ****.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 165, Sub. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 73.266,30
Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico-comparativo, tenendo conto beni immobili con



caratteristiche simili presenti nella stessa zona.

PER LA STIMA DEL VALORE DEL CANONE DI AFFITTO DELL'IMMOBILE, consultando i valori suggeriti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate per la zona Semicentrale/ZONA ESPANSIONE NORD ED OVEST LIMITROFA AL CENTRO STORICO, si stabilisce un valore di € 2,00 (due/00) al metro quadrato per mese, che nel caso di stima lo calcoliamo come segue:

$115.38 * 2 = € 230.76$ (duecentotrenta/76) al mese.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Castelvetrano (TP) - via Gorizia n.41, piano 1	115,38 mq	635,00 €/mq	€ 73.266,30	100,00%	€ 73.266,30
				Valore di stima:	€ 73.266,30

Valore di stima: € 73.266,30

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
vizi occulti	15,00	%
variazione catastale	1000,00	€

Valore finale di stima: € 61.276,36

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico-comparativo, tenendo conto beni immobili con caratteristiche simili presenti nella stessa zona.

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.

Campobello di Mazara, li 13/06/2024



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Compra vendita notaio Giubilato (Aggiornamento al 13/06/2024)
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - licenza di costruzione (Aggiornamento al 13/06/2024)
- ✓ N° 3 Foto - rilievo fotografico tav.n.1 (Aggiornamento al 13/06/2024)
- ✓ N° 4 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 13/06/2024)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - planimetria catastale (Aggiornamento al 13/06/2024)
- ✓ N° 6 Tavola del progetto - Rilievo stato di fatto e indicazione porzione non in uso (Aggiornamento al 13/06/2024)
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - visura storica (Aggiornamento al 13/06/2024)
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - visure ipocatastali (Aggiornamento al 13/06/2024)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelvetro (TP) - via Gorizia n.41, piano 1
Trattasi di un appartamento posto al piano primo di un complesso edilizio più grande. L'appartamento destinato a civile abitazione, si trova nella **** Omissis **** ed è composto da un salone, na cucina, un ripostiglio, una lavanderia, n.3 camere da letto ed un bagno. L'immobile risulta rifinito con impianti sottotraccia funzionanti. L'immobile oggi risulta occupato dai coniugi **** Omissis ****. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 165, Sub. 2, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile è sito nel comune di Castelvetro nella via Gorizia n.41 al primo piano di un immobile a più elevazioni fuori terra. L'immobile è edificato nella Z.T.O. classificata come B2 del comune di Castelvetro con i seguenti parametri urbanistici: Art. 21. Zona omogenea di completamento "B2" 21.1.- La destinazione d'uso di tale zona è quella prevista dall'art. 10. In tali zone il piano si attua per intervento edilizio diretto. 21.2.- L'intervento edilizio diretto è consentito per trasformazioni per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, sopraelevazione ed ampliamenti nonché nelle aree circondate da altri fabbricati o spazi pubblici la cui estensione non consente la previsione di una pluralità di edifici a scopo residenziale con relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria (lotti interclusi) nei seguenti casi, ed applicando i seguenti indici: 21.2.1.- per i lotti di terreno aventi una superficie non superiore a mq. 120: a)If = indice di fabbricabilità fondiaria = 9 mc./mq.; b)Parcheggi inerenti alle costruzioni — 10 mq./100 mc., riducibili a 5 mq./100 mc. nei casi di demolizione e ricostruzione; c)aree di verde privato = 1 mq./100 mc.; pd) H = altezza massima — ml. 11,00; e) VI — indice di visuale libera = nel rispetto delle distanze imposte dal codice civile con l'edificazione sull'eventuale preesistente allineamento stradale. 21.2.2.- per i lotti di terreno aventi una superficie superiore a mq. 120 e non superiore a mq. 200: a)V = volume massimo consentito — mc. 1000; b)Parcheggi inerenti alle costruzioni = 10 mq./100 mc., riducibili a 5 mq./100 mc. nei casi di demolizione e ricostruzione; c)aree di verde privato = 1,5 mq./100 mc.; d)H = altezza massima = ml. 11,00; e)VI = indice di visuale libera = nel rispetto delle distanze imposte dal codice civile con l'edificazione sull'eventuale preesistente allineamento stradale. 21.2.3.- per i lotti interclusi che abbiano una superficie non superiore a mq. 1000: a)If = indice di fabbricabilità fondiaria = 3 mc./mq.; b)parcheggi inerenti alle costruzioni = 10 mq./100 mc., riducibili a 5 mq./100 mc. nei casi di demolizione e ricostruzione; c)aree di verde privato = 1,5 mq./100 mc.; d)H = altezza massima = mt. 13.50; e)Q = rapporto di copertura = 50%, f)VI = indice di visuale libera = 0.5. 21.3.- E' vietato frazionare lotti di terreno avente una superficie superiore a mq. 200 al fine di evitare la richiesta di concessioni edilizie invocando il concetto di lotto intercluso ai sensi della L.R. n° 19/72 e L.R. n° 21/73. 21.3.1.- Nella zona B2, parzialmente edificata, le aree di pertinenza a edifici già costruiti non possono essere frazionati per la formazione di nuovi lotti salvo per le porzioni che siano in eccedenza alle aree asservite alle licenze o concessioni edilizie. 21.3.2. — Per gli immobili esistenti privi di licenza o concessione le aree di pertinenza possono essere frazionate solo se la parte residua consente la sanabilità dell'immobile secondo la presente normativa. 21.4. — L'intervento edilizio diretto è, altresì, ammesso per le nuove edificazioni in quelle aree che siano dotate di opere di urbanizzazione primaria, applicando gli indici di cui al precedente comma 21.2.3. - . La effettiva esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, almeno rete idrica, viaria e fognante, deve essere attestata da apposita certificazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale della quale deve farsi esplicita menzione nell'atto di concessione edilizia.

Prezzo base d'asta: € 61.276,36



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 6/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 61.276,36

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Castelvetrano (TP) - via Gorizia n.41, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 165, Sub. 2, Categoria A3	Superficie	115,38 mq
Stato conservativo:	L'APPARTAMENTO INTERNAMENTE E' RIFINITO CON PARETI INTONACATE E PAVIMENTI PIASTRELLATI IN CERAMICA. ESTERNAMENTE IL PROSPETTO NON È RIFINITO.		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento posto al piano primo di un complesso edilizio più grande. L'appartamento destinato a civile abitazione, si trova nella **** Omissis **** ed è composto da un salone, na cucina, un ripostiglio, una lavanderia, n.3 camere da letto ed un bagno. L'immobile risulta rifinito con impianti sottotraccia funzionanti. L'immobile oggi risulta occupato dai coniugi **** Omissis ****.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

