

TRIBUNALE DI MARSALA

RELAZIONE DI PERIZIA DELLA ESECUZIONE IMMOBILIARE

160/2022 PRESSO IL TRIBUNALE DI MARSALA PROMOSSA DA

[REDACTED] CONTRO [REDACTED]

Il sottoscritto Arch. Giuseppe Spanò, libero professionista iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Trapani al n° 276, nella qualità di C.T.U. per incarico affidatomi dal Giudice Dott. Bellomo Marcello del Tribunale di Marsala, in data 11/04/2023, dopo avere avvisato le parti con raccomandata R.R., e tramite P.E.C. in data 03/05/2023 mi sono recato nei luoghi oggetto della presente perizia non potendo accedere all'immobile data l'assenza del proprietario [REDACTED] contattato lo stesso telefonicamente si concordava l'accesso per il giorno 08/05/2023 potendo accedere questa volta all'immobile.

Si fa presente che alla richiesta di esecuzione immobiliare promossa da [REDACTED]

[REDACTED] non sono intervenuti al momento altri creditori oltre a [REDACTED]

[REDACTED] ha intervenuto prima dell'incarico affidatomi.

Durante la visita si è riscontrato la presenza dell'Avv. Loredana Lo Truglio custode Giudiziario nominato, e del sig. [REDACTED]

Per cui si è proceduto all'accesso all'immobile oggetto della presente perizia di stima procedendo ad una ricognizione dello stesso sia interna che esterna e procedendo ad un rilievo fotografico che si allega alla presente.

Per cui si è redatta la presente relazione:

IMMOBILE RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO.

- Appartamento in villino sito a Marsala nella c/da Strasatti n. 209, catastato al foglio 363 part. 660 .



DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E DIVISIONE IN LOTTI**LOTTO 1 :**

Casa di civile abitazione sita a Marsala nella c/da Strasatti n. 209,

identificato nel catasto urbano al foglio 363 particella 660 piano terra cat. A7

classe 6 consistenza 6,5 vani rendita € 654,61 intestato [REDACTED]

[REDACTED] in ragione di proprietà 1000/1000.

L'immobile è costituito da una casa di civile abitazione indipendente di piano terra, con accesso tramite un cancello e stradella privata in comune con altri dalla via Nazionale (SS.115) esso ha una estensione di mq 165 ed è composto da un soggiorno, una cucina, un salone, due camere da letto, un wc, un ripostiglio, un corridoio ed un vano scala che permette l'accesso tramite un torrino ai lastrici solari, per come meglio si può vedere dalla planimetria catastale che identifica l'immobile che è conforme allo stato dei luoghi.

L'appartamento è rifinito con tonachina alle pareti, pavimentazione e rivestimento dei bagni in ceramica, gli infissi sono in alluminio anodizzato non a taglio termico con vetro singolo e muniti di serranda avvolgibile in plastica in cattivo stato di conservazione, gli intonaci esterni sono a rinzaffo in malta bastarda e presentano diversi punti in cui l'intonaco è screpolato e/o mancante mentre la struttura portante è in muratura con solai latero cementizi.

Sia le pareti esterne che le pareti interne presentano in diversi punti segni di deterioramento delle parti in cemento armato in corrispondenza dei cordoli e dei solai con lesioni e distacco di parte del calcestruzzo, che in qualche parte è stato tamponato con il ripristino della sezione e trattamento dei ferri di armatura senza ripristinare l'intonaco di copertura, in cattive condizioni è il torrino scala che permette l'accesso ai lastrici solari che rende pericoloso



l'accesso agli stessi .

Gli impianti presenti sottotraccia sono l'impianto elettrico ed idrico, manca un impianto di riscaldamento e/o di climatizzazione fisso.

Lo stato igienico dell'immobile è pessimo presentando nella parte bassa evidenti segni di umidità risalente, altri segni di umidità sono presenti nei soffitti e nella parte alta delle pareti all'attacco con gli stessi.

Da una ricerca nei registri del Comune di Marsala per individuare La Concessione edilizia con cui è stato autorizzata l'edificazione dell'immobile non è stata riscontrata traccia di ciò ne buon esito ha dato la ricerca di eventuali richieste di concessione edilizia in sanatoria; durante il sopralluogo su richiesta del sottoscritto **[REDACTED]** ha dichiarato che per l'edificazione dell'immobile non ha richiesto Autorizzazione, ne ha mai presentato richiesta di Sanatoria edilizia, per cui lo stesso edificio risulta Abusivo anche se lo stesso è stato accatastato al Catasto Urbano essendo che il **[REDACTED]** aveva donato al figlio **[REDACTED]** nel 1982 terreno libero da costruzioni.

Al fabbricato è pertinente e rientrante nello stesso lotto Foglio 363 part. 660 un piccolo spiazzo di terreno retrostante all'immobile ed antistante da cui si accede, invasi da erbacce.

Il lotto di pertinenza compreso il suolo sotto fabbriche hanno una superficie di mq 490 circa e confina con proprietà **[REDACTED]** con la media di una stradella di ml 3,40 interposta a proprietà di **[REDACTED]** dalla quale si accede dalla via pubblica SS. 115 Marsala Mazara.

Lo stato di conservazione e rifinitura dell'immobile è pessimo, l'immobile non



è gravato da condominio.

Attualmente l'appartamento è abitato da [REDACTED]

Detto immobile è pervenuto al [REDACTED] per atto di donazione del

[REDACTED] presso il notaio [REDACTED] del 23/12/1982 rep.

16265 registrato a Marsala il 18/01/1983 al n. 1274/1166.

L'edificio è stato edificato negli anni che vanno dal 1983 al 1987

successivamente alla donazione del padre dell'area libera, avvenuta il

23/12/1982 con il sopraddetto atto di donazione, senza le prescritte

autorizzazioni del Comune di Marsala e del Genio Civile per cui, non si può

applicare quanto disposto dal comma 6 dell'art. 40 L.47/85 in quanto le

ragioni del credito sono di data posteriore all'entrata in vigore della legge

28/02/1985 n. 47 esso non può essere sanato e dovrebbe essere demolito ai

sensi di tale legge; pur tuttavia essendo che l'area su cui sorge il fabbricato

risulta essere individuata nel Piano Comprensoriale del comune di Marsala

come area B3 area di completamento con indice di edificabilità pari a 2,5

mc/mq si potrebbe applicare quanto disposto dall'art. 36 della Legge 380/2001

recepita dalla Regione siciliana con l'art. 14 della L.r. 16/2016 che così

recita :

Art. 14.

Recepimento con modifiche dell'articolo 36 'Accertamento di conformità'

del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 10, comma 4, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, e 33, comma 1,



del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, come introdotti dall'articolo 1, nonché di cui all'articolo 13, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della domanda.

2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 7.

Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

3. In presenza della documentazione e dei pareri previsti, sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro novanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende assentita.

4. Per tutti gli interventi edilizi sanabili ai sensi e per gli effetti del presente articolo, ove sia stata accertata la violazione delle disposizioni di cui agli articoli 52, 64, commi 2 e 3, 65, comma 1, 83 e 93 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001, come introdotti dall' articolo 1, ovvero di cui all'articolo 16, si applica la procedura prevista dagli articoli 69 e 96 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001, come introdotti dall' articolo 1.

5. Ai fini del rilascio del permesso in sanatoria, il dirigente dell'ufficio del Genio civile competente per territorio, previ eventuali ulteriori accertamenti di carattere tecnico ai sensi dell'articolo 96 del decreto del Presidente della



Repubblica n. 380/2001, come introdotto dall'articolo 1, inoltra il parere di competenza sulle opere strutturali al dirigente o al responsabile del competente ufficio comunale.

Alla Luce di quanto sopra detto si prevede una spesa presunta per il pagamento degli oneri urbanistici, contributo sul costo di costruzione, spese varie di diritti ed oneri tecnici per redarre la pratica edilizia di **€ 12.000,00**.

STIMA DELL'IMMOBILE

Lotto 1: Casa di civile abitazione sito a Marsala nella c/da Strasatti n. 209, identificato nel catasto urbano al **foglio 363 particella 660** piano terra per intero assieme all'area adiacente e pertinente di mq 490

Valore commerciale in considerazione del contesto urbano dell'immobile, la sua ubicazione, lo stato d'uso e conservazione di € 50.000,00 cui vanno dedotti gli oneri di regolarizzazione urbanistica a carico dell'Aggiudicatario di € 12.000,00 per cui abbiamo $50.000,00 - 12.000,00 = € 38.000,00$.

Al superiore importo va dedotto una percentuale del 15% per assenza di garanzia per vizi del bene venduto per lo stato d'uso e manutenzione del fabbricato ed i vincoli di regolarizzazione urbanistica, per cui abbiamo un valore finale di $38.000,00 - 15\% = € 32.300,00$.

Quanto sopra, in ottemperanza agli accertamenti richiesti dal Giudice e per quanto si è potuto accertare, restando a disposizione per ulteriori accertamenti che il Giudice voglia effettuare, si è redatta la presente relazione.

Marsala li 24/01/2024

Con Osservanza

