
TRIBUNALE DI MARSALA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cusumano Antonino, nell'Esecuzione Immobiliare 30/2023 del R.G.E.

promossa da

C.R.I.A.S.

Catania

SIENA NPL 2018 S.r.l.

Roma

contro

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
Patti.....	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	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 30/2023 del R.G.E.....	12
Lotto Unico	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13

INCARICO

All'udienza del 27/04/2023, il sottoscritto Arch. Cusumano Antonino, con studio in Via Mazara, 158 - 91025 - Marsala (TP), email nino.cusumano@libero.it, PEC arch.cusumanoantonino@pec.it, Tel. 0923 981774, Fax 0923 981774, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/05/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Panetteria ubicata a Castelvetro (TP) - Via Garibaldi nn. 169 e 173, piano terra

DESCRIZIONE

Unità immobiliare di antica costruzione, composta da quattro vani oltre gli accessori, posta al piano terra di un edificio a due elevazioni fuori terra, ubicata in Castelvetro nella via Garibaldi nn.169 e 173 (centro storico). Trattasi di zona provvista di servizi e attività di ogni genere. L'unità immobiliare viene utilizzata quale panificio per la vendita di pane, catastalmente invece risulta essere un'abitazione.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Panetteria ubicata a Castelvetro (TP) - Via Garibaldi nn. 169 e 173, piano terra

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:

-  (Proprietà 3/9)

- [redacted] (Proprietà 2/9)
- [redacted] (Proprietà 2/9)
- [redacted] (Proprietà 2/9)

CONFINI

L'unità immobiliare confina con la via Garibaldi (dalla quale si accede) con il cortile comune e con proprietà Coccellato.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Unità immobiliare	98,00 mq	121,00 mq	1	121,00 mq	3,50 m	terra
Totale superficie convenzionale:				121,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				121,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/12/1981 al 18/07/1983	[redacted]	Catasto Fabbricati Fg. 184, Part. 1148, Sub. 1 Categoria A4 Cl.5, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 121 mq
Dal 19/07/1983 al 21/07/2023	[redacted] proprietà 3/9 - [redacted] proprietà 2/9 - [redacted] i [redacted] proprietà 2/9 - [redacted] i [redacted] proprietà 2/9	Catasto Fabbricati Fg. 184, Part. 1148, Sub. 1 Categoria A4 Cl.5, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 121 mq Rendita € 150,55

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	184	1148	1		A4	5	5,5 vani	121 mq	150,55 €	Terra	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

Si evidenzia che l'unità immobiliare in oggetto, pur essendo accatastata quale abitazione, viene utilizzata per attività commerciale (panetteria).

PATTI

L'immobile viene utilizzato dalla stessa esecutata. Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione è di degrado generale, con parziale stato di fatiscenza di due vani.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare non è inserito in un contesto condominiale, ma confina lateralmente con un cortile comune dal quale ha anche diritto di accesso.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva alcuna servitù gravante sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare in oggetto, realizzata in muratura portante di conci di tufo, si trova in condizioni statiche appena sufficienti, ma dal punto di vista della manutenzione ordinaria e straordinaria, dell'impiantistica tutta, degli infissi e delle finiture risulta essere decisamente carente. Necessita infatti di importanti lavori di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile è occupato dalla stessa esecutata, non quale abitazione, ma per l'attività commerciale di panetteria.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/12/1981 al 18/07/1983	, nato a Mazara del Vallo il proprietario (piena proprietà) quota 1/1. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Lombardo Angelo	23/12/1981	99365	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri immobiliari di Trapani	18/01/1982	1003	841
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Castelvetrano	12/01/1982	210			
Dal 19/07/1983	a, nata a Castelvetrano il /9; Fratelli nata a del Vallo il piena proprietà quota 2/9; la, nata a Castelvetrano il piena proprietà quota 2/9; nata a castelvetrano il 26/09/1982, piena proprietà quota 2/9. Codice Fiscale/P.IVA:	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/07/1983		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Castelvetrano	04/08/1983	450	157		

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

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia Mutuo fondiario
Iscritto a Trapani il 30/10/2006
Reg. gen. 33316 - Reg. part. 9815
Importo: € 200.000,00
A favore di Banca Antoniana Popolare Veneta SpA
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Data: 30/10/2006
N° repertorio: 15356
N° raccolta: 6828
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca
Iscritto a Trapani il 20/12/2007
Reg. gen. 35104 - Reg. part. 8157
Importo: € 21.595,48
A favore di SERIT SICILIA S.P.A.
Contro
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca
Iscritto a Trapani il 13/06/2008
Reg. gen. 15429 - Reg. part. 2348
Importo: € 47.090,90
A favore di SERIT SICILIA S.P.A.
Contro
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca
Iscritto a Trapani il 05/09/2008
Reg. gen. 23886 - Reg. part. 4235
Importo: € 21.473,92
A favore di SERIT SICILIA S.P.A.
Contro
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 13/01/2012
Reg. gen. 1163 - Reg. part. 78
Importo: € 240.000,00
A favore di Gruppo Rizzo S.r.l.
Contro
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale
Iscritto a Trapani il 21/03/2018
Reg. gen. 5898 - Reg. part. 486
Importo: € 179.521,24
A favore di SERIT SICILIA S.P.A.

Contro _____
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Trapani il 23/11/2011
Reg. gen. 23288 - Reg. part. 17885
A favore di C.R.I.A.S.

Contro _____
Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Trapani il 27/03/2023
Reg. gen. 6296 - Reg. part. 5102
A favore di SIENA NPL 2018 S.r.l.

Contro _____
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona A - Centro Storico - del Comune di Castelvetro.

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'immobile è stato realizzato in epoca antica, prima dell'entrata in vigore della Legge N. 1150 del 17/08/1942.

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

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

- **Bene N° 1** - Panetteria ubicata a Castelvetro (TP) - Via Garibaldi nn. 169 e 173, piano terra
Unità immobiliare di antica costruzione, composta da quattro vani oltre gli accessori, posta al piano terra di un edificio a due elevazioni fuori terra, ubicata in Castelvetro nella via Garibaldi nn.169 e 173 (centro storico). Trattasi di zona provvista di servizi e attività di ogni genere. L'unità immobiliare viene utilizzata quale panificio per la vendita di pane, catastalmente invece risulta essere un'abitazione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 184, Part. 1148, Sub. 1, Categoria A4 Valore di stima del bene: € 96.800,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Panetteria Castelvetro (TP) - Via Garibaldi nn. 169 e 173, piano terra	121,00 mq	800,00 €/mq	€ 96.800,00	100,00%	€ 96.800,00
				Valore di stima:	€ 96.800,00

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 24/09/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Cusumano Antonino

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Foto
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - APE

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Panetteria ubicata a Castelvetro (TP) - Via Garibaldi nn. 169 e 173, piano terra
Unità immobiliare di antica costruzione, composta da quattro vani oltre gli accessori, posta al piano terra di un edificio a due elevazioni fuori terra, ubicata in Castelvetro nella via Garibaldi nn.169 e 173 (centro storico). Trattasi di zona provvista di servizi e attività di ogni genere. L'unità immobiliare viene utilizzata quale panificio per la vendita di pane, catastalmente invece risulta essere un'abitazione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 184, Part. 1148, Sub. 1, Categoria A4
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona A - Centro Storico - del Comune di Castelvetro.

100.11.10 COP. 27/00/202

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 30/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Panetteria			
Ubicazione:	Castelvetro (TP) - Via Garibaldi nn. 169 e 173, piano terra		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Panetteria Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 184, Part. 1148, Sub. 1, Categoria A4	Superficie	121,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione è di degrado generale, con parziale stato di fatiscenza di due vani.		
Descrizione:	Unità immobiliare di antica costruzione, composta da quattro vani oltre gli accessori, posta al piano terra di un edificio a due elevazioni fuori terra, ubicata in Castelvetro nella via Garibaldi nn.169 e 173 (centro storico). Trattasi di zona provvista di servizi e attività di ogni genere. L'unità immobiliare viene utilizzata quale panificio per la vendita di pane, catastalmente invece risulta essere un'abitazione.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia Mutuo fondiario
Iscritto a Trapani il 30/10/2006
Reg. gen. 33316 - Reg. part. 9815
Importo: € 200.000,00
A favore di Banca Antoniana Popolare Veneta SpA
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Data: 30/10/2006
N° repertorio: 15356
N° raccolta: 6828
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca
Iscritto a Trapani il 20/12/2007
Reg. gen. 35104 - Reg. part. 8157
Importo: € 21.595,48
A favore di SERIT SICILIA S.P.A.
Contro
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca
Iscritto a Trapani il 13/06/2008
Reg. gen. 15429 - Reg. part. 2348
Importo: € 47.090,90
A favore di SERIT SICILIA S.P.A.
Contro
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca
Iscritto a Trapani il 05/09/2008
Reg. gen. 23886 - Reg. part. 4235
Importo: € 21.473,92
A favore di SERIT SICILIA S.P.A.
Contro
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 13/01/2012
Reg. gen. 1163 - Reg. part. 78
Importo: € 240.000,00
A favore di Gruppo Rizzo S.r.l.
Contro
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale
Iscritto a Trapani il 21/03/2018
Reg. gen. 5898 - Reg. part. 486
Importo: € 179.521,24
A favore di SERIT SICILIA S.P.A.
Contro
Formalità a carico della procedura

TRIBUNALE DI MARSALA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cusumano Antonino, nell'Esecuzione Immobiliare 30/2023 del R.G.E.

promossa da

C.R.I.A.S.

Catania

SIENA NPL 2018 S.r.l.

Roma

contro

Codice fiscale:

Codice fiscale:

Codice fiscale:

Codice fiscale:

Integrazione

INTEGRAZIONE

La stima del più probabile valore venale dell'immobile in argomento è stata eseguita utilizzando il criterio sintetico attraverso parametri comparativi, per il quale si è ritenuto di adottare, tra i vari parametri unitari utilizzabili, lo sviluppo della superficie convenzionale espressa in metri quadrati.

Prese poi in considerazione le caratteristiche posizionali sia estrinseche (ubicazione dell'immobile rispetto al centro della città) che intrinseche (panoramicità, orientamento, soleggiamento e quota dal piano stradale), e considerati gli attuali prezzi di mercato, sulla base della sua esperienza, il sottoscritto CTU ha definito il prezzo per ogni metro quadrato di superficie convenzionale.

Detto prezzo o valore unitario, che può oscillare da 900 euro a 1.000 euro per ogni metro quadrato di superficie convenzionale, è stato decurtato a 800 euro. Da ciò scaturisce la stima che segue:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Immobile Castelvetrano (TP) - Via Garibaldi nn. 169 e 173, piano terra	121,00 mq	800,00 €/mq	€ 96.800,00	100,00%	€ 96.800,00
				Valore di stima:	€ 96.800,00

In merito alla destinazione d'uso dell'immobile, verò è che viene utilizzato quale panetteria ma è altrettanto vero che si tratta di un'abitazione. Pertanto può essere trasferito quale unità immobiliare ad uso residenziale.

E' comunque possibile il suo cambio di destinazione d'uso in attività commerciale, attraverso una s.c.i.a. da presentare presso il suap di Castelvetrano, mediante il pagamento degli oneri concessori, l'adeguamento dei locali dal punto di vista igienico sanitario e dell'impiantistica, le opere edili di manutenzione ordinaria e straordinaria, il successivo accatastamento e, infine, con la presentazione della s.c.a. (segnalazione certificata agibilità).

I costi complessivi per dette opere, incluse le spese tecniche, ammontano a circa 40.000 euro.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita l'integrazione alla relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

Marsala, li 16/10/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Cusumano Antonino

TRIBUNALE DI MARSALA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cusumano Antonino, nell'Esecuzione Immobiliare 30/2023 del R.G.E.

promossa da

C.R.I.A.S.

Catania

SIENA NPL 2018 S.r.l.

Roma

contro

Codice fiscale: [REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

Integrazione n. 2

INTEGRAZIONE

In merito a quanto richiesto dal Sig. Giudice Dott. M. Bellomo nell'udienza del 04/12/2023, il sottoscritto relaziona quanto segue.

I lavori per il ripristino dell'unità immobiliare dall'attuale uso quale panetteria allo stato d'uso originario (abitazione) sono i seguenti: adeguamento degli impianti idrico ed igienico-sanitario, adeguamento dell'impianto elettrico, lavori vari di manutenzione ordinaria (rifacimento di rivestimenti di pareti di cucina e bagno, rifacimento di pavimenti), sostituzione di infissi interni ed esterni, tinteggiatura generale.

I costi complessivi da sostenere per i sopracitati lavori, considerando un costo medio di euro 200 per metro quadrato, ammontano a complessivi 24.000 euro.

Per quanto riguarda poi l'esistenza di eventuali provvedimenti amministrativi che abbiano consentito l'uso dell'immobile quale attività commerciale, dalle ricerche condotte presso l'ufficio tecnico del Comune di Castelvetro non è emerso nulla in merito ad eventuali autorizzazioni rilasciate.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita l'integrazione n. 2 alla relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

Marsala, li 03/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Cusumano Antonino