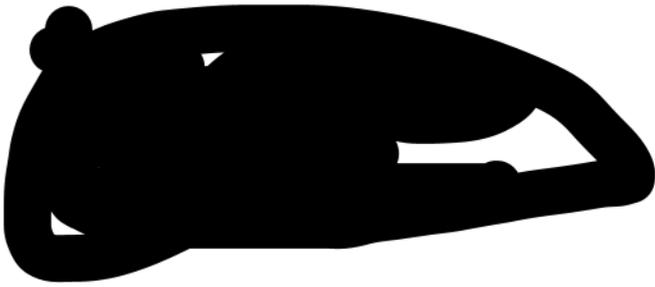


TRIBUNALE DI MARSALA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Messina Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 14/2023 del R.G.E.

contro



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	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 14/2023 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 26.500,00	13



INCARICO

In data 16/03/2023, il sottoscritto Ing. Messina Roberto, con studio in Via Margellina,10 - 91025 - Marsala (TP), email roberto@urbing.it, PEC roberto.messina@ordineingegneritrapani.it, Tel. 0923 952003, Fax 0923 952245, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/03/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Marsala (TP) - c/da Ciavolotto 384/a (Coord. Geografiche: 37°46'49.54"N-12°32'04.19"E)

DESCRIZIONE

Si tratta di un fabbricato per civile abitazione a due elevazioni fuori terra in cattive condizioni.

L'appartamento si sviluppa a piano terra, ed è composta da un grande ambiente destinato a cucina-pranzo-soggiorno, con un piccolo WC (senza antibagno), un disimpegno con la scala per l'accesso al piano superiore (diviso in due da una paretina in legno a separare un piccolo ambiente con la porta di accesso esterna), da questo salendo alcuni gradini si accede ad un soggiorno pranzo, e ad un piccolo corridoio da cui si accede al bagno ed alle due camere da letto.

Alla prima elevazione si trova un vano di circa 14 mq con altezza interna di circa 2,50 mt. Ed inoltre un piccolo ripostiglio con tetto in eternit, da cui si accede alla terrazza praticabile.

Le rifiniture, gli infissi, gli impianti sono di tipo economico ed in cattivo stato di conservazione.

La struttura è in muratura di conci di tufo con solai in laterocemento.

Esso si trova in una contrada periferica accessibile attraverso una piccola strada pubblica che si dirama in c/da Ciavolotto dalla SP62 di fronte la cantina Casale.

L'immobile ha un piccolo lotto di pertinenza facente parte del cortile comune, ed una piccolissima parte che è risultata occupata da una costruzione abusiva.

Nel piano comprensoriale si trova in zona omogenea B3.

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.

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

L'immobile è arrivato alla ditta per donazione dalla madre. Esso esisteva in parte nel 1965 all'atto del testamento del nonno che parla di "abitazione di cinque vani, un magazzino, una carretteria, uno pagliaio di pietra".

Essa nel suo stato attuale è stata oggetto di sanatoria edilizia ai sensi della Legge 47/85 protocollata il 30/6/1986 al n.6891 (elenco 167). La pratica di sanatoria è largamente incompleta sono presenti oltre alla domanda ed hai versamenti iniziali, la dichiarazione della ditta ed il Certificato di idoneità statica. Tutti questi elementi riportano superfici e volumi inferiori a quelli determinati con il rilievo dell'immobile.

Questo risulta avere una superficie lorda di circa 200 mq con un volume di circa 580 mc ed una superficie utile di 160 mq.

Al catasto è presente un elaborato planimetrico presentato il 07/11/1985 da cui risulta la presenza di due



immobili separati fra loro (evidenziati in apposito allegato). Questi due immobili sono stati successivamente modificati e riuniti con la costruzione del pezzo mancante.

L'immobile risulta oggi sanabile con alcune modifiche dovute alla presenza di aperture nei setti murari realizzate in difformità alle norme, per cui è necessario un progetto di adeguamento.

Esternamente sul lato ovest in una piccola fascia di terreno è stato realizzato in epoca successiva un piccolo locale destinato a cucina esterna e forno. Esso è abusivo e non sanabile essendo stato realizzato in totale difformità a quelle che sono le norme urbanistiche ed edilizie.

So presenti alcuni elementi in eternit quali la copertura del magazzino a primo piano, un serbatoio idrico e due canne fumarie.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Marsala (TP) - c/da Ciavolotto 384/a

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Si allega alla presente il titolo di proprietà ed il titolo di provenienza

TITOLARITÀ

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

-  (Proprietà 1/1)



Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

lato sud strada pubblica

lato est corte comune

lato ovest 



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	202,00 mq	210,00 mq	1	210,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				210,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				210,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

La superficie utile abitabile è di circa 160 mq. la terrazza di copertura praticabile di 84 mq.

La superficie lorda di 202 mq.

L'altezza interna dell'immobile varia. Al piano terra è in parte 3.00 mt in parte 3.15, al primo piano 2,50 mt.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 17/12/2003	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 253, Part. 137, Sub. 3 Categoria A3
Dal 01/01/1992 al 17/12/2003	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 253, Part. 137, Sub. 4 Categoria A3
Dal 17/12/2003 al 09/11/2015	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 253, Part. 137, Sub. 5 Categoria A3 Cl.6, Cons. 7 vani Rendita € 506,13 Piano t-1
Dal 09/11/2015 al 03/07/2023	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 253, Part. 137, Sub. 5 Categoria A3 Cl.6, Cons. 7 vani Superficie catastale 205 mq Rendita € 506,13

IL titolare catastale corrisponde a quello reale

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)



Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	253	137	5		A3	6	7 vani	205 mq	506,13 €	t-1	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

L'immobile è abusivo.

PATTI

-

STATO CONSERVATIVO

l'immobile è in cattivo stato di conservazione.

PARTI COMUNI

non vi sono parti comuni

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

non risultano servitù

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La superficie utile abitabile è di circa 160 mq. la terrazza di copertura praticabile di 84 mq.

La superficie lorda di 202 mq.

L'altezza interna utile dell'immobile è variabile, al piano terra è in parte 3.00 mt in parte 3.15, al primo piano 2,50 mt.

La struttura è in muratura di conci di tufo con solai in laterocemento. I tetti piani.

Esternamente l'intonaco è semplice rinzaffo.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice e quasi tutti con serranda in plastica e scuri interni in legno.



Le porte esterne in legno. Gli infissi interni in legno tamburato.

I pavimenti in graniglia e/o gres.

Non è presente impianto di riscaldamento, nella sola stanza grande è presente un camino ed una vecchia pompa di calore non funzionante.

L'impianto elettrico è sottotraccia.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dal debitore e dalla sua famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/12/1991 al 30/06/2023		donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Eugenio Galfano	18/12/1991	13262	4345
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		uff registro Marsala	17/01/1992	1587	1460
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		uff registro marsala	07/01/1992	0074	

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.

atto di provenienza inserito come allegato

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Vedi relazione ipocatastale del notaio #Giulia Barbagallo# allegata al fascicolo.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato nel piano comprensoriale di Marsala si trova in zona B3.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Non esiste una concessione edilizia ma solo una richiesta di sanatoria ai sensi della L. 47/85 protocollata a Marsala in data 30/06/1986 al n. 6891 (el.167/4951).

A tale pratica edilizia sono allegati solo la dichiarazione della ditta ed il Certificato di idoneità sismica.

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.

Volumi e superfici indicate nella domanda di sanatoria non corrispondono a quanto da me rilevato, ma non essendo allegati disegni non si può sapere quali sono le differenze.

E' da rilevare che nel 1985 è stato presentato all'Agenzia delle Entrate un elaborato planimetrico nel quale sono riportati due fabbricati aventi i sub 3 e 4, poi unificati nel 2003 nel sub 5 quando è stata presentata una planimetria del fabbricato. Tale planimetria catastale presenta delle differenze rispetto allo stato effettivo dell'immobile.

Esistono inoltre due parti realizzate in tempi successivi indicate con un retino puntinato nella planimetria allegata.

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** - Fabbricato civile ubicato a Marsala (TP) - c/da Ciavolotto 384/a

Si tratta di un fabbricato per civile abitazione a due elevazioni fuori terra in cattive condizioni. L'appartamento si sviluppa a piano terra, ed è composta da un grande ambiente destinato a cucina-pranzo-soggiorno, con un piccolo WC (senza antibagno), un disimpegno con la scala per l'accesso al piano superiore (diviso in due da una paretina in legno a separare un piccolo ambiente con la porta di accesso esterna), da questo salendo alcuni gradini si accede ad un soggiorno pranzo, e ad un piccolo corridoio da cui si accede al bagno ed alle due camere da letto. Alla prima elevazione si trova un vano di circa 14 mq con altezza interna di circa 2,50 mt. Ed inoltre un piccolo ripostiglio con tetto in eternit, da cui si accede alla terrazza praticabile. Le rifiniture, gli infissi, gli impianti sono di tipo economico ed in cattivo stato di conservazione. La struttura è in muratura di conci di tufo con solai in laterocemento. Esso si trova in una contrada periferica accessibile attraverso una piccola strada pubblica che si dirama in c/da Ciavolotto dalla SP62 di fronte la cantina Casale. L'immobile ha un piccolo lotto di pertinenza facente parte del cortile comune, ed una piccolissima parte che è risultata occupata da una costruzione abusiva. Nel piano comprensoriale si trova in zona omogenea B3.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 253, Part. 137, Sub. 5, Categoria A3 Valore di stima del bene: € 105.000,00

Per la stima ritengono validi e si utilizzano i valori riportati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che per Marsala fascia contrade zona E7, microzona 9, abitazioni civili. La tabella riporta valori variabili da 500 a 750 €/mq di superficie lorda.

Visto la tipologia costruttiva si considera il valore minimo di 500,00 €/mq.

Inoltre considerando che l'immobile è in cattivo stato, che è difficilmente raggiungibile attraverso una piccola stradella, si considera sullo stesso valore un ribasso del 30%.

Un'ulteriore riduzione si effettua per lo smaltimento delle opere in amianto presenti, e per la demolizione delle opere non sanabili, per un totale di € 6.000,00.

In ultimo vi sono le spese per la regolarizzazione edilizia del fabbricato che comprendono la realizzazione di un progetto di sanatoria ai sensi della L.47/85 e dell'art.36 del DPR 380/2001, comprensivi di oneri, oblazione, sanzioni, e spese per il nuovo accatastamento dell'immobile che si valutano in € 20.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Marsala (TP) - c/da Ciavolotto 384/a	210,00 mq	500,00 €/mq	€ 105.000,00	100,00%	€ 105.000,00
				Valore di stima:	€ 105.000,00

Valore di stima: € 105.000,00

Deprezzamenti



Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	20000,00	€
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	10,00	%
Stato di possesso	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	30,00	%
Altro - smaltimento eternit e demolizione e smaltimento opere abusive	6000,00	€

Valore finale di stima: € 26.500,00

Si precisa che il ribasso per gli oneri di regolarizzazione urbanistica non è eccessivo in quanto la cifra comprende:- pagamento oblazione e oneri con interessi e sanzioni (al comune risulta pagata solo una parte); - progetto di condono edilizio (al comune non è presente alcun elaborato); - redazione Certificato di Idoneità Statica con calcoli statici; - progetto di adeguamento strutturale (il fabbricato non rispetta i parametri minimi imposti dalla legge per cui sono necessarie delle opere di adeguamento dello stesso); - relazione geologica. Successivamente a quanto sopra va redatta e presentata una C.I.L.A. per unificazione immobili. Per finire prima dell'abitabilità vanno rivisti gli impianti ed ottenuti i relativi certificati e quindi bisogna accatastare il fabbricato.

Per quanto riguarda lo stato di uso e manutenzione una riduzione del 30% riflette esattamente lo stato del fabbricato.

In ultimo vi è una riduzione per lo smaltimento dell'eternit e la demolizione delle parti abusive e non sanabili. Le parti non sanabili (evidenziate nella planimetria allegata) sono il fabbricato posto a piano terra lato nord-est di superficie coperta di circa 42 mq, e la stanza ricavata a primo piano di circa 8,40 mq, per un volume orientativo di circa 156 mc, queste vanno demolite ed il materiale di risulta portato ad una discarica autorizzata. Ed a questo si somma lo smaltimento dell'eternit (serbatoio idrico posto sulla copertura del fabbricato, tetto di copertura stanza primi piano, canna fumaria)

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 13/09/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Messina Roberto

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - atto di donazione (Aggiornamento al 18/12/1991)



- ✓ N° 1 Atto di provenienza - testamento (Aggiornamento al 29/03/1965)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - domanda sanatoria (Aggiornamento al 30/06/1986)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - planimetria immobile (Aggiornamento al 11/04/2023)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - estratto di mappa (Aggiornamento al 21/06/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - elaborato planimetrico (Aggiornamento al 07/11/1985)
- ✓ N° 1 Altri allegati - elaborato planimetrico modificato (Aggiornamento al 03/07/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura storica sub 5 (Aggiornamento al 26/06/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura storica sub 3 (Aggiornamento al 03/07/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura storica sub 4 (Aggiornamento al 03/07/2023)
- ✓ N° 1 Foto - documentazione fotografica (Aggiornamento al 03/07/2023)
- ✓ N° 1 Ortofoto - aerofoto 2002 (Aggiornamento al 03/07/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - stralcio piano comprensoriale (Aggiornamento al 03/07/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - planimetrie dell'immobile (Aggiornamento al 03/07/2023)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Marsala (TP) - c/da Ciavolotto 384/a
Si tratta di un fabbricato per civile abitazione a due elevazioni fuori terra in cattive condizioni. L'appartamento si sviluppa a piano terra, ed è composta da un grande ambiente destinato a cucina-pranzo-soggiorno, con un piccolo WC (senza antibagno), un disimpegno con la scala per l'accesso al piano superiore (diviso in due da una paretina in legno a separare un piccolo ambiente con la porta di accesso esterna), da questo salendo alcuni gradini si accede ad un soggiorno pranzo, e ad un piccolo corridoio da cui si accede al bagno ed alle due camere da letto. Alla prima elevazione si trova un vano di circa 14 mq con altezza interna di circa 2,50 mt. Ed inoltre un piccolo ripostiglio con tetto in eternit, da cui si accede alla terrazza praticabile. Le rifiniture, gli infissi, gli impianti sono di tipo economico ed in cattivo stato di conservazione. La struttura è in muratura di conci di tufo con solai in laterocemento. Esso si trova in una contrada periferica accessibile attraverso una piccola strada pubblica che si dirama in c/da Ciavolotto dalla SP62 di fronte la cantina Casale. L'immobile ha un piccolo lotto di pertinenza facente parte del cortile comune, ed una piccolissima parte che è risultata occupata da una costruzione abusiva. Nel piano comprensoriale si trova in zona omogenea B3. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 253, Part. 137, Sub. 5, Categoria A3 Destinazione urbanistica: Il fabbricato nel piano comprensoriale di Marsala si trova in zona B3.

Prezzo base d'asta: € 26.500,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 14/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 26.500,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Marsala (TP) - c/da Ciavolotto 384/a		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 253, Part. 137, Sub. 5, Categoria A3	Superficie	210,00 mq
Stato conservativo:	l'immobile è in cattivo stato di conservazione.		
Descrizione:	<p>Si tratta di un fabbricato per civile abitazione a due elevazioni fuori terra in cattive condizioni. L'appartamento si sviluppa a piano terra, ed è composta da un grande ambiente destinato a cucina-pranzo-soggiorno, con un piccolo WC (senza antibagno), un disimpegno con la scala per l'accesso al piano superiore (diviso in due da una paretina in legno a separare un piccolo ambiente con la porta di accesso esterna), da questo salendo alcuni gradini si accede ad un soggiorno pranzo, e ad un piccolo corridoio da cui si accede al bagno ed alle due camere da letto. Alla prima elevazione si trova un vano di circa 14 mq con altezza interna di circa 2,50 mt. Ed inoltre un piccolo ripostiglio con tetto in eternit, da cui si accede alla terrazza praticabile. Le rifiniture, gli infissi, gli impianti sono di tipo economico ed in cattivo stato di conservazione. La struttura è in muratura di conci di tufo con solai in laterocemento. Esso si trova in una contrada periferica accessibile attraverso una piccola strada pubblica che si dirama in c/da Ciavolotto dalla SP62 di fronte la cantina Casale. L'immobile ha un piccolo lotto di pertinenza facente parte del cortile comune, ed una piccolissima parte che è risultata occupata da una costruzione abusiva. Nel piano comprensoriale si trova in zona omogenea B3.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dal debitore e dalla sua famiglia.		

