

TRIBUNALE DI MARSALA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Calderone Maddalena, nell'Esecuzione Immobiliare 98/2022 del R.G.E.

promossa da

Deutsche Bank spa

Codice fiscale: 01340740156

Piazza del Calendario, 3

20126 - Milano (MI)

contro

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 98/2022 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 150.000,00	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15



INCARICO

In data 11/11/2022, il sottoscritto Arch. Calderone Maddalena, con studio in Via Pitagora Selinunte - 91022 - Castelvetro (TP), email calderonemaddalena@alice.it, PEC maddalenacalderone@pec.it, Tel. 3477293909, Fax 0924 908510, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/11/2022 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) - Contrada Digerbato, 499, piano T - 1° (Coord. Geografiche: 37°46'46"N e 12°31'32"E)

DESCRIZIONE

Fabbricato per civile abitazione, sito in zona suburbana sulla SP62 a circa 10 km dal centro di Marsala, costituito da piano terra e piano 1°, entrambi destinati ad abitazione.

L'immobile, nella conformazione originaria risultante dalla planimetria catastale in atti ed oggetto di condono edilizio Legge 47/85 (concessione in sanatoria non ancora rilasciata), è stato edificato nel 1977, ma in seguito sono state realizzate delle opere abusive.

Il piano terra, con una superficie utile di mq 162, è composto da due camere da letto, salone, pranzo, soggiorno, cucina, servizio igienico, rip. e vano scala, oltre un adiacente magazzino di mq 18 ed una veranda coperta (solaio in c.a.) di mq 42 lato sud-est.

Il piano 1°, a cui si accede dalla scala interna e da una scala esterna, ha una superficie utile di mq 162 ed è composto da due camere da letto, una cameretta, salone, pranzo, soggiorno, cucina, due servizi igienici, rip., corridoio ed ingresso; anch'esso ha una veranda coperta (solaio in c.a.) di mq 42 lato sud-est, oltre la veranda (da ripristinare) di mq 27 lato nord-ovest. Il terrazzo di copertura è praticabile con accesso dalla scala interna.

Il fabbricato insiste su terreno di esclusiva pertinenza di mq 1.185 (al netto della costruzione) adibito a giardino, con recinzione perimetrale e due cancelli d'ingresso carraio e pedonale.

Buono lo stato di conservazione.

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** - Fabbricato civile ubicato a Marsala (TP) - Contrada Digerbato, 499, piano T - 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:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a sud-est con SP62, a nord-ovest con p.lla 255 (stessa proprietà), a nord-est con p.lla 243 e a sud-ovest con p.lla 246.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione P.T.	162,41 mq	211,61 mq	1,00	211,61 mq	2,90 m	terra
Magazzino	17,88 mq	21,66 mq	0,50	10,83 mq	2,90 m	terra
Veranda coperta P.T. (sup. totale mq 42,58 di cui mq 25 al 30%)	25,00 mq	25,00 mq	0,30	7,50 mq	2,30 m	terra
Veranda coperta P.T. (sup. totale mq 42,58 di cui la superficie eccedente mq 25 al 10%)	17,58 mq	17,58 mq	0,10	1,76 mq	2,30 m	terra
Abitazione P.1°	161,93 mq	195,29 mq	1,00	195,29 mq	3,00 m	primo
Veranda coperta P.1° (sup. totale mq 42,58 di cui mq 25 al 30%)	25,00 mq	25,00 mq	0,30	7,50 mq	3,00 m	primo
Veranda coperta P.1° (sup. totale mq 42,58 di cui la superficie eccedente mq 25 al 10%)	17,58 mq	17,58 mq	0,10	1,76 mq	3,00 m	primo
Veranda da ripristinare P.1° (sup. totale mq 27,69 di cui mq 25 al	25,00 mq	25,00 mq	0,30	7,50 mq	3,00 m	primo



30%)						
Veranda da ripristinare P.1° (sup. totale mq 27,69 di cui la superficie eccedente mq 25 al 10%)	2,69 mq	2,69 mq	0,10	0,27 mq	3,00 m	primo
Terrazzo di copertura praticabile con accesso da scala interna, ad uso esclusivo (sup. totale mq 255,00, di cui mq 25 al 15%)	25,00 mq	25,00 mq	0,15	3,75 mq	0,00 m	secondo
Terrazzo di cui sopra (sup. totale mq 255,00, di cui la superficie eccedente mq 25 al 5%)	230,00 mq	230,00 mq	0,05	11,50 mq	0,00 m	secondo
Giardino ad uso esclusivo (sup. totale mq 1.185, di cui la superficie pari all'abitazione 195+211=406 al 10%)	406,00 mq	406,00 mq	0,10	40,60 mq	0,00 m	terra
Giardino ad uso esclusivo (sup. totale mq 1.185 di cui la superficie eccedente mq 406 al 2%)	779,00 mq	799,00 mq	0,02	15,13 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				515,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				515,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Per il suddetto calcolo della consistenza dell'immobile si fa riferimento all'Allegato grafico "Piante e planimetria" ed all'Allegato "Calcolo superfici". Nell'Allegato grafico sono state anche individuate le difformità rispetto alla planimetria catastale in atti.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	██████████	Catasto Fabbricati Fg. 252, Part. 242, Zc. 2 Categoria A2 Cl.6, Cons. 11 vani Piano T-1
Dal 01/01/1992 al 19/05/2016	██████████	Catasto Fabbricati Fg. 252, Part. 242, Zc. 2 Categoria A2 Cl.6, Cons. 11 vani Rendita € 1.022,58 Piano T-1
Dal 19/05/2016 al 29/11/2022	██████████	Catasto Fabbricati Fg. 252, Part. 242, Zc. 2 Categoria A2 Cl.6, Cons. 11 vani Superficie catastale 460 mq Rendita € 1.022,58



		Piano T-1
--	--	-----------

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	252	242		2	A2	6	11 vani	460 mq	1022,58 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal sopralluogo effettuato in data 21/12/2022, si è riscontrato che non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti, così come evidenziato nell'Allegato grafico "Piante e planimetria".

A piano 1° è stato realizzato un vano ed ampliato il wc 2 chiudendo con muri la preesistente veranda lato nord-ovest, oltre ad un'ampia apertura tra salone e sala pranzo; a piano terra sono state realizzate diverse tramezzature ed una veranda con tettoia in legno. Inoltre sono state riscontrate, nel terreno lato nord-ovest, costruzioni non indicate nella mappa catastale: un deposito in muratura con copertura in buona parte dismessa e due depositi in ferro e onduline in plastica.

Sia le suddette costruzioni che la chiusura della veranda di piano 1° e la tettoia in legno di piano terra sono state realizzate senza titolo abilitativo e, ad oggi, risultano non sanabili, come meglio dettagliato nel paragrafo "Regolarità edilizia". Pertanto, considerando che si debba ripristinare lo stato originario, l'aggiornamento catastale dovrebbe riguardare solamente le modifiche interne quali tramezzature e vani-porta.

PRECISAZIONI

Preso visione, in sede di sopralluogo, del documento d'identità [REDACTED], rilasciato dal comune di Marsala, risulta che la debitrice esecutata [REDACTED] coniugata [REDACTED] è residente in Marsala (TP) contrada Digerbato n.499.

PATTI

Relativamente all'immobile pignorato non risultano contratti di locazione in essere.



STATO CONSERVATIVO

L'immobile in oggetto presenta un buono stato conservativo, anche se sono state riscontrate tracce di umidità su alcune pareti interne, molto probabilmente causate dallo stato di finitura del terrazzo di copertura, che risulta privo di idonea impermeabilizzazione e pavimentazione, dallo stato dell'intonaco esterno che in parte è privo di finitura, ma anche da umidità di risalita. Inoltre, gli impianti idrico, di scarico ed elettrico dovrebbero essere adeguati alle vigenti norme.

PARTI COMUNI

L'immobile non è inserito in contesto condominiale e non ha parti in comune con altri immobili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sull'immobile pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è costituito da un piano terra e da un piano primo, entrambi destinati ad abitazione, collegati da una scala interna, da cui si accede anche al terrazzo di copertura praticabile. La costruzione, libera sui quattro lati, è posta leggermente interrata, mediamente di 30/40 cm rispetto il livello esterno ed ha un'altezza interna utile di m 2,90 a piano terra e di m 3,00 a piano primo.

L'immobile, edificato nel 1977 e che si presenta in buone condizioni statiche, è realizzato con muratura portante in conci di tufo e solai di piano terra e di copertura in latero-cemento; anche le tramezzature interne sono in tufo.

Le pareti esterne sono in parte con intonaco tipo Li Vigni ed in parte con intonaco senza finitura che in alcune zone presenta segni di degrado; le pareti interne ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati, sono in buone condizioni, ma in alcune zone sono visibili evidenti tracce di umidità in entrambi i piani.

La pavimentazione, in buono stato, è in mattoni di ceramica; le cucine e i wc hanno pavimento e rivestimento delle pareti (h=2,00) in piastrelle di ceramica. Gli infissi esterni sono in parte in legno ed in parte in alluminio, del tipo a due ante con vetri semplici e avvolgibile in plastica; quelli interni sono del tipo tamburato; tutti in discrete condizioni.

Le verande di P.T. e P.1° lato sud-est sono coperte da solai in c.a. poggianti su pilastri, anch'essi in c.a., che si presentano in buona parte degradati; quella di P.T. è pavimentata in battuto cementizio, quella di P.1° è pavimentata con mattoni in ceramica ed è delimitata da ringhiera in ferro; detta veranda è direttamente collegata al piano terra tramite una scala esterna in c.a. rivestita in marmo e con ringhiera in ferro. Anche la scala interna è in c.a. rivestita in marmo e con ringhiera in ferro.

Il solaio piano di copertura non ha né pavimentazione né impermeabilizzazione e la superficie del massetto in cls si presenta abbastanza deteriorato; sul torrino del vano scala, anch'esso notevolmente degradato, si trova un serbatoio in resina.

L'impianto elettrico, del tipo sottotraccia, dovrebbe essere adeguato alle vigenti norme. Gli impianti idrico e di scarico, anch'essi del tipo sottotraccia, non sono allacciati alle reti comunali; l'adduzione idrica è garantita da un pozzo; lo scarico dei reflui è convogliato in una fossa tipo imhoff. L'impianto termico, in parte predisposto, non è stato completato, vi sono solamente alcuni condizionatori. La produzione di acqua calda per uso sanitario è garantita da caldaia alimentata da bombola di gas.

L'immobile insiste su terreno di esclusiva pertinenza, in parte pavimentato in battuto cementizio ed in parte adibito a giardino, che presenta un buono stato di manutenzione. La recinzione, in parte in muratura ed in parte



in muratura e ringhiera in cls, ha due cancelli in ferro, uno carraio ed uno pedonale.

STATO DI OCCUPAZIONE

In sede di sopralluogo effettuato in data 21/12/2022, la sig.ra [REDACTED] debitrice esecutata, ha riferito che l'immobile pignorato è abitato da lei stessa con il marito [REDACTED] nonchè dalla loro figlia [REDACTED] unitamente alle sue figlie di cui una minorenni.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/09/2002 al 30/09/2022	[REDACTED] proprietaria per 1000/1000 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Mario Galfano	25/06/1979	73614	18721
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trapani	18/07/1979	12381	10953
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Marsala	16/07/1979	3934	308

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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 30/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Trapani il 30/09/2022

Reg. gen. 19905 - Reg. part. 16683

Quota: 1/1

A favore di Deutsche Bank spa

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona E/2 "Verde Agevolato" (I.F. 0,10 mc/mq) del Piano Comprensoriale N.1 del Comune di Marsala, con vincolo boschivo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non 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.

Il fabbricato, nella sua conformazione originaria di cui alla planimetria catastale in atti, è stato realizzato nel 1977 ed ha una superficie utile al P.T. di mq 162, oltre un adiacente magazzino di mq 17, e al P.1° di mq 161.

Per esso è stata presentata al Comune di Marsala istanza di condono edilizio (Legge 47/1985) del 30/09/1986 prot.10088 (pratica n.200/5936) e nel febbraio del 1997 sono stati pagati a saldo sia l'importo dell'oblazione che l'importo degli oneri concessori. Ai fini del rilascio della Concessione edilizia in sanatoria, l'Ufficio Condono Edilizio in data 27/02/2014 prot. n.18259 ha notificato alla sig.ra #Alagna Vita Maria# il preavviso di diniego della suddetta istanza di condono, in quanto non è stata prodotta la relativa documentazione richiesta in data 13/06/2007 prot. n.27925.

In anni successivi alla suddetta istanza di condono edilizio, detto fabbricato è stato modificato, così come evidenziato nell'Allegato grafico "Piante e planimetria": a piano 1° è stato realizzato un vano ed ampliato il wc 2 chiudendo con muri la preesistente veranda lato nord-ovest, a piano terra sono state realizzate diverse tramezzature ed una veranda con tettoia in legno. Inoltre, nel terreno lato nord-ovest, sono state realizzate alcune costruzioni: un deposito in muratura con copertura, ad oggi, in buona parte dismessa e due depositi in ferro e onduline in plastica.

Sia le suddette costruzioni che il vano realizzato con la chiusura della preesistente veranda di piano 1° e la tettoia in legno di piano terra sono state realizzate senza titolo abilitativo e, ad oggi, risultano non sanabili; infatti, il volume edificato è notevolmente maggiore di quello previsto dal P.C. per la zona "E/2" (rif. Certificato di destinazione urbanistica) in cui ricade l'immobile pignorato.

In seguito alla presa visione degli atti presso il comune di Marsala, in data 16/02/2023, si è riscontrato che l'Ufficio Abusivismo ha emesso l'Ordinanza di demolizione n.60 del 11/07/2018, per i tre depositi e per la tettoia in legno di P.T.; successivamente l'Ordinanza di accertamento di inottemperanza alla demolizione n.448 del 24/12/2020 ed infine l'Ordinanza di sanzione amministrativa n.443 del 25/07/2022.

Si è inoltre riscontrato che per la tettoia in legno di P.T., in data 23/11/2021 è stata presentata una CILA in sanatoria, che ovviamente è stata sospesa, considerato che la tettoia è oggetto della suddetta Ordinanza di demolizione.

Pertanto, per la regolarizzazione urbanistica, si dovrebbe, incaricando un tecnico abilitato: in primo luogo, produrre la documentazione richiesta per il rilascio della concessione in sanatoria di cui all'istanza di condono edilizio (Legge 47/1985) del 30/09/1986 prot.10088 (pratica n.200/5936); contestualmente, previo inoltre al



Comune di una opportuna SCIA, realizzare il ripristino dello stato originario con la demolizione delle opere abusive e non sanabili. Per quanto riguarda la regolarizzazione delle opere interne (tramezzature e vani porta), rientranti tra quelle di cui all'art.3 c.2 lett. b della L.R. 16/2016, aggiornata con L.R. 23/2021, si dovrebbe inoltrare una CILA in sanatoria, previo pagamento della sanzione pecuniaria, di cui al c.6 del suddetto art.3, pari a € 1.000,00, oltre i diritti di istruttoria ed infine presentare un aggiornamento catastale (DOCFA), previo pagamento del tributo catastale.

Si è stimato che l'importo complessivo per i lavori di demolizione e ripristino, per la definizione della pratica di condono edilizio per il rilascio della concessione in sanatoria, per la regolarizzazione delle difformità riscontrate, per gli importi da versare al Comune e per le competenze tecniche necessarie per la predisposizione, sottoscrizione e presentazione delle pratiche edilizie (comprensivi degli oneri fiscali), ammonta a € 35.000,00.

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** - Fabbricato civile ubicato a Marsala (TP) - Contrada Digerbato, 499, piano T - 1°
Fabbricato per civile abitazione, sito in zona suburbana sulla SP62 a circa 10 km dal centro di Marsala, costituito da piano terra e piano 1°, entrambi destinati ad abitazione. L'immobile, nella conformazione originaria risultante dalla planimetria catastale in atti ed oggetto di condono edilizio Legge 47/85 (concessione in sanatoria non ancora rilasciata), è stato edificato nel 1977, ma in seguito sono state realizzate delle opere abusive. Il piano terra, con una superficie utile di mq 162, è composto da due camere da letto, salone, pranzo, soggiorno, cucina, servizio igienico, rip. e vano scala, oltre un adiacente



magazzino di mq 18 ed una veranda coperta (solaio in c.a.) di mq 42 lato sud-est. Il piano 1°, a cui si accede dalla scala interna e da una scala esterna, ha una superficie utile di mq 162 ed è composto da due camere da letto, una cameretta, salone, pranzo, soggiorno, cucina, due servizi igienici, rip., corridoio ed ingresso; anch'esso ha una veranda coperta (solaio in c.a.) di mq 42 lato sud-est, oltre la veranda (da ripristinare) di mq 27 lato nord-ovest. Il terrazzo di copertura è praticabile con accesso dalla scala interna. Il fabbricato insiste su terreno di esclusiva pertinenza di mq 1.185 (al netto della costruzione) adibito a giardino, con recinzione perimetrale e due cancelli d'ingresso carraio e pedonale. Buono lo stato di conservazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 252, Part. 242, Zc. 2, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 194.155,00

Il più probabile valore unitario da attribuire all'immobile oggetto di stima è stato determinato effettuando la media aritmetica dei due valori ottenuti separatamente da due analisi, la prima analitica o a reddito e la seconda sintetica o a valore di mercato.

I valori applicati, sia per il calcolo del canone medio di locazione che per il calcolo del valore di mercato, sono stati desunti dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate" per il comune di Marsala, Codice Zona E7, Microzona 9, Destinazione residenziale e relativi alla tipologia abitazioni civili.

Considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e lo stato di manutenzione dell'immobile oggetto di valutazione, sono stati applicati i relativi coefficienti di merito, risultando una percentuale di riduzione, pari al 20%, del valore medio di locazione e del valore medio di mercato; inoltre, nella stima a valore di mercato, è stato applicato un coefficiente correttivo pari a 0,85, considerando eventuali lavori di adeguamento, quali l'impermeabilizzazione e la pavimentazione del solaio di copertura, il ripristino dei pilastri in c.a. delle verande e degli intonaci ammalorati, l'adeguamento degli impianti.

La stima è stata redatta considerando l'immobile nella consistenza originaria, per una superficie convenzionale di mq 515 (rif. paragrafo "Consistenza immobile"), al netto delle superfici abusive e non sanabili (rif. paragrafo "Regolarità edilizia").

(vedi Allegati "Calcoli di stima" e "Geopoi Quotazione immobiliare").

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Marsala (TP) - Contrada Digerbato, 499, piano T - 1°	515,00 mq	377,00 €/mq	€ 194.155,00	100,00%	€ 194.155,00
				Valore di stima:	€ 194.155,00

Valore di stima: € 194.155,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica (rif. Paragrafo "Regolarità edilizia")	35000,00	€
Variazione mercato	4,50	%



Valore finale di stima: € 150.000,00

Nella determinazione del valore finale di stima si considerano due coefficienti di deprezzamento: uno pari ad € 35.000,00, tenendo conto degli oneri relativi alla regolarizzazione urbanistica (rif. paragrafo "Regolarità edilizia"); ed uno pari a 4,5%, tenendo conto della discesa dei prezzi di mercato, riscontrata da indagine tra varie agenzie immobiliari.

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 24/02/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Calderone Maddalena

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - A 01 - Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - A 02 - Piante e planimetria
- ✓ Altri allegati - A 03 - Calcolo superfici
- ✓ Altri allegati - A 04 - Calcoli di stima
- ✓ Altri allegati - A 05 - Geopoi Quotazione immobiliare
- ✓ Altri allegati - A 06 - Visura storica
- ✓ Altri allegati - A 07 - Mappa catastale
- ✓ Altri allegati - A 08 - Planimetria catastale
- ✓ Altri allegati - A 09 - Verbale sopralluogo 21-12-2022



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Marsala (TP) - Contrada Digerbato, 499, piano T - 1°
Fabbricato per civile abitazione, sito in zona suburbana sulla SP62 a circa 10 km dal centro di Marsala, costituito da piano terra e piano 1°, entrambi destinati ad abitazione. L'immobile, nella conformazione originaria risultante dalla planimetria catastale in atti ed oggetto di condono edilizio Legge 47/85 (concessione in sanatoria non ancora rilasciata), è stato edificato nel 1977, ma in seguito sono state realizzate delle opere abusive. Il piano terra, con una superficie utile di mq 162, è composto da due camere da letto, salone, pranzo, soggiorno, cucina, servizio igienico, rip. e vano scala, oltre un adiacente magazzino di mq 18 ed una veranda coperta (solaio in c.a.) di mq 42 lato sud-est. Il piano 1°, a cui si accede dalla scala interna e da una scala esterna, ha una superficie utile di mq 162 ed è composto da due camere da letto, una cameretta, salone, pranzo, soggiorno, cucina, due servizi igienici, rip., corridoio ed ingresso; anch'esso ha una veranda coperta (solaio in c.a.) di mq 42 lato sud-est, oltre la veranda (da ripristinare) di mq 27 lato nord-ovest. Il terrazzo di copertura è praticabile con accesso dalla scala interna. Il fabbricato insiste su terreno di esclusiva pertinenza di mq 1.185 (al netto della costruzione) adibito a giardino, con recinzione perimetrale e due cancelli d'ingresso carraio e pedonale. Buono lo stato di conservazione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 252, Part. 242, Zc. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona E/2 "Verde Agevolato" (I.F. 0,10 mc/mq) del Piano Comprensoriale N.1 del Comune di Marsala, con vincolo boschivo.

Prezzo base d'asta: € 150.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 98/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 150.000,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Marsala (TP) - Contrada Digerbato, 499, piano T - 1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 252, Part. 242, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	515,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile in oggetto presenta un buono stato conservativo, anche se sono state riscontrate tracce di umidità su alcune pareti interne, molto probabilmente causate dallo stato di finitura del terrazzo di copertura, che risulta privo di idonea impermeabilizzazione e pavimentazione, dallo stato dell'intonaco esterno che in parte è privo di finitura, ma anche da umidità di risalita. Inoltre, gli impianti idrico, di scarico ed elettrico dovrebbero essere adeguati alle vigenti norme.		
Descrizione:	Fabbricato per civile abitazione, sito in zona suburbana sulla SP62 a circa 10 km dal centro di Marsala, costituito da piano terra e piano 1°, entrambi destinati ad abitazione. L'immobile, nella conformazione originaria risultante dalla planimetria catastale in atti ed oggetto di condono edilizio Legge 47/85 (concessione in sanatoria non ancora rilasciata), è stato edificato nel 1977, ma in seguito sono state realizzate delle opere abusive. Il piano terra, con una superficie utile di mq 162, è composto da due camere da letto, salone, pranzo, soggiorno, cucina, servizio igienico, rip. e vano scala, oltre un adiacente magazzino di mq 18 ed una veranda coperta (solaio in c.a.) di mq 42 lato sud-est. Il piano 1°, a cui si accede dalla scala interna e da una scala esterna, ha una superficie utile di mq 162 ed è composto da due camere da letto, una cameretta, salone, pranzo, soggiorno, cucina, due servizi igienici, rip., corridoio ed ingresso; anch'esso ha una veranda coperta (solaio in c.a.) di mq 42 lato sud-est, oltre la veranda (da ripristinare) di mq 27 lato nord-ovest. Il terrazzo di copertura è praticabile con accesso dalla scala interna. Il fabbricato insiste su terreno di esclusiva pertinenza di mq 1.185 (al netto della costruzione) adibito a giardino, con recinzione perimetrale e due cancelli d'ingresso carraio e pedonale. Buono lo stato di conservazione.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	In sede di sopralluogo effettuato in data 21/12/2022, la sig.ra [REDACTED] debitrice esecutata, ha riferito che l'immobile pignorato è abitato da lei stessa con il marito [REDACTED] nonchè dalla loro figlia [REDACTED] unitamente alle sue figlie di cui una minorenni.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Trapani il 30/09/2022

Reg. gen. 19905 - Reg. part. 16683

Quota: 1/1

A favore di Deutsche Bank spa

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

