

TRIBUNALE DI MARSALA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Scavone Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 15/2023 del R.G.E.

promossa da

Unicredit spa

contro

[REDACTED]



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	5
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
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 15/2023 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 126.135,05	14



- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Est: area libera stessa ditta

Ovest: area libera comune a tutti i residenti

Nord: fabbricato proprietà altra ditta

Sud: fabbricato proprietà altra ditta

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	26,70 mq	29,90 mq	0,20	5,98 mq	2,70 m	Seminterrato
Abitazione	74,50 mq	81,00 mq	1,00	81,00 mq	2,70 m	Rialzato
Abitazione	46,22 mq	51,00 mq	1,00	51,00 mq	2,70 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				137,98 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				137,98 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/03/2010 al 13/05/2023	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 265, Part. 609, Sub. 15 Categoria C6 Cl.7, Cons. 18 mq Rendita € 56,71 Piano Seminterrato
Dal 29/03/2010 al 13/05/2023	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 265, Part. 609, Sub. 4 Categoria A2 Cl.5, Cons. 6,5 Rendita € 503,55 Piano seminterrato, terra e primo



I dati 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
2	265	609	4		A2	5	6,5	152 mq	503,55 €	Seminterrato, terra e primo	
2	265	609	15		C6	7	18 mq	25 mq	56,71 €	Seminterrato	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sono state riscontrate le seguenti difformità tra la planimetria catastale acquisita dall'Agenzia del Territorio di Trapani e lo stato dei luoghi riscontrato durante il sopralluogo.

In particolare:

Piano seminterrato:

- non è presente il tramezzo che doveva dividere il locale autoclave dal garage
- in corrispondenza della soprastante zona giorno, è stato rinvenuto un vano a cui si accede tramite un'apertura ricavata all'interno del garage

Piano terra:

- le due verande raffigurate nel progetto approvato non esistono più. Infatti la veranda lato nord è stata accorpata dalla cucina, mentre quella lato sud è stata accorpata dal soggiorno.
- è stato eliminato il tramezzo che doveva disimpegnare il wc, rendendo quest'ultimo unico ambiente.

Piano primo:

- la veranda raffigurata nel progetto approvato non esiste più in quanto la stessa è stata adibita a cameretta.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c.

PATTI



Nessuno

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile, alla data del sopralluogo, risulta essere molto buono.

PARTI COMUNI

Area antistante le villette a servizio di tutti i residenti

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuno

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato si presenta in buone condizioni statiche e risulta agibile.

Fondazioni: Calcestruzzo armato

Esposizione: Ovest

Altezza interna utile: 2,70

Strutture verticali: Calcestruzzo armato con compattatura in conci di tufo e/o forati

Solai: Laterocemento

Copertura: Laterocemento

Pareti esterne ed interne: Intonaco per civile abitazione

Pavimentazione interna: Piastrelle in ceramica

Infissi interni: Legno

Infissi esterni: Alluminio finto legno

Scale: In calcestruzzo rivestita con marmo

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Sottotraccia

Impianto fognario: fossa comune ai residenti

Impianto idrico: rete comunale

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo, l'immobile era occupato dal debitore e dai componenti del proprio nucleo familiare.

PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/09/1993 al 24/03/2005	S. [redacted] Marsala il 2 [redacted] proprietario per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 24/03/2005 al 15/02/2006	S. [redacted] a Marsala il 2 [redacted] proprietaria per 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	Dichiarazione di successione	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/03/2005 al 15/02/2006	S. [redacted] [redacted] proprietario per 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]			Dichiarazione di successione	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 16/02/2006 al 28/03/2010	[redacted] Cooperativa Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	Atto di compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Not. Salvatore Cavasino	16/02/2006			36012/10510	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/03/2010 al 13/05/2023	A Marsala proprietario per 1/1. Codice fiscale/P.IVA: S	Atto di assegnazione a socio di cooperativa			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Salvatore Cavasino	29/03/2010	39292/12911	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 15/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
 Iscritto a Marsala il 21/03/2007
 Reg. gen. 8466 - Reg. part. 1611
 Importo: € 1.069.065,00
 A favore di Banco di Sicilia
 [REDACTED]
 Formalità a carico della procedura
 Rogante: Not. Salvatore Cavasino
 N° repertorio: 37114
 N° raccolta: 11287
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionata
 Iscritto a Marsala il 21/03/2007
 Reg. gen. 8467 - Reg. part. 1612



Importo: € 897.842,00
A favore di Banco di Sicilia

[REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Rogante: Not. Salvatore Cavasino
Data: 20/03/2007
N° repertorio: 37115
N° raccolta: 11288

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Marsala il 06/02/2023
Reg. gen. 2322 - Reg. part. 1862
A favore di Unicredit spa
[REDACTED]
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il lotto di terreno ricade per intero nella Zona Territoriale Omogenea B3 del Vigente Piano Comprensoriale N.1 con densità fondiaria di 2,5 mc/mq.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta agibile.

In seguito a richiesta protocollata al Comune di Marsala in data 31-03-2023 e dopo essersi recato più volte presso gli uffici tecnici, questa CTU ha rinvenuto la Concessione Edilizia di Variante n. 171 del 23-05-2008. E' stato inoltre acquisito il certificato di Abitabilità n. 80 del 15-07-2008.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Sono state riscontrate le seguenti difformità tra il progetto agli atti del Comune di Marsala e lo stato dei luoghi riscontrato durante il sopralluogo.

In particolare:

Piano cantinato:

- non è presente il tramezzo che doveva dividere il locale autoclave dal garage



- in corrispondenza della soprastante zona giorno, è stato rinvenuto un vano a cui si accede tramite un'apertura ricavata all'interno del garage

Piano terra:

- le due verande raffigurate nel progetto approvato non esistono più. Infatti la veranda lato nord è stata accorpata dalla cucina, mentre quella lato sud è stata accorpata dal soggiorno.

- è stato eliminato il tramezzo che doveva disimpegnare il wc, rendendo quest'ultimo unico ambiente.

Piano primo:

- la veranda raffigurata nel progetto approvato non esiste più in quanto la stessa è stata adibita a cameretta.

Per regolarizzare il tutto, sarà necessario procedere tecnicamente al ripristino dello stato legittimo, riportando la distribuzione interna dell'immobile conformemente al progetto originario allegato alla Concessione Edilizia, tramite l'applicazione dell'art. 20 da presentare al Comune di Marsala.

Nella stima finale si è tenuto conto delle spese necessarie da affrontare per l'esecuzione delle opere.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Nessuno

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ponte Fiumarella n. 69, piano Seminterrato, Terra e Primo
Trattasi di una villetta destinata a civile abitazione, costituita da piano terra e primo, con annesso locale autoclave e locale di sgombero al piano seminterrato. Il fabbricato, sito in una zona periferica dal centro della città di Marsala, fa parte di un complesso residenziale all'interno del quale sono stati realizzati 10 alloggi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 265, Part. 609, Sub. 4, Categoria A2 - Fg. 265, Part. 609, Sub. 15, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 144.879,00
Criterio di stima



Il valore finale è frutto dell'applicazione del metodo sintetico di comparazione con immobili di simili caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Fonti di informazioni

Catasto di Trapani, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trapani, Ufficio Tecnico di Marsala, Archivio Notarile, Agenzie immobiliari ed Osservatori del mercato.

Il valore di stima è comprensivo anche del terreno antistante e retrostante la struttura.

Il canone di locazione mensile stimato e ritenuto congruo è di € 350,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Marsala (TP) - Contrada Ponte Fiumarella n. 69, piano Seminterrato, Terra e Primo	137,98 mq	1.050,00 €/mq	€ 144.879,00	100,00%	€ 144.879,00
				Valore di stima:	€ 144.879,00

Valore di stima: € 144.879,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3500,00	€
Opere necessarie per riportare l'immobile allo stato di progetto	8000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%

Valore finale di stima: € 126.135,05

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.

Mazara del Vallo, li 13/05/2023



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Tavola del progetto - Agli atti del Comune di Marsala
- ✓ Tavola del progetto - Stato di fatto
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Foto
- ✓ Altri allegati - Verbali di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - Notifica di consegna PEC alle parti



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ponte Fiumarella n. 69, piano Seminterrato, Terra e Primo

Trattasi di una villetta destinata a civile abitazione, costituita da piano terra e primo, con annesso locale autoclave e locale di sgombero al piano seminterrato. Il fabbricato, sito in una zona periferica dal centro della città di Marsala, fa parte di un complesso residenziale all'interno del quale sono stati realizzati 10 alloggi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 265, Part. 609, Sub. 4, Categoria A2 - Fg. 265, Part. 609, Sub. 15, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Il lotto di terreno ricade per intero nella Zona Territoriale Omogenea B3 del Vigente Piano Comprensoriale N.1 con densità fondiaria di 2,5 mc/mq.

Prezzo base d'asta: € 126.135,05



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 15/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 126.135,05

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Marsala (TP) - Contrada Ponte Fiumarella n. 69, piano Seminterrato, Terra e Primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 265, Part. 609, Sub. 4, Categoria A2 - Fg. 265, Part. 609, Sub. 15, Categoria C6	Superficie	137,98 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile, alla data del sopralluogo, risulta essere molto buono.		
Descrizione:	Trattasi di una villetta destinata a civile abitazione, costituita da piano terra e primo, con annesso locale autoclave e locale di sgombero al piano seminterrato. Il fabbricato, sito in una zona periferica dal centro della città di Marsala, fa parte di un complesso residenziale all'interno del quale sono stati realizzati 10 alloggi.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Alla data del sopralluogo, l'immobile era occupato dal debitore e dai componenti del proprio nucleo familiare.		

