

TRIBUNALE DI MARSALA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bandiera Valerio, nell'Esecuzione Immobiliare 110/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	3
Titolarità.....	3
Confini.....	3
Consistenza.....	4
Dati Catastali	4
Precisazioni	4
Stato conservativo	4
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali	5
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	6
Regolarità edilizia	6
Stima / Formazione lotti.....	7
Riepilogo bando d'asta.....	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 110/2023 del R.G.E.	11
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 112.344,00	11



INCARICO

All'udienza del 30/11/2023, il sottoscritto Arch. Bandiera Valerio, con studio in Via Mazzini, 46 - 91022 - Castelvetro (TP), email bandieravalerio@gmail.com, PEC valeribandiera@archiworldpec.it, Tel. 0924 902996, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/12/2023 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 Cardilla, piano Terra

DESCRIZIONE

Fabbricato di civile abitazione con annesso terreno sito in Marsala C/da Cardilla e distinto in catasto al foglio di mappa 199 particella 461 (fabbricato) e 460, 1122 e 1123 (terreno)

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Marsala (TP) - C/da Cardilla, piano Terra

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina a Nord con la strada comunale di accesso, a ovest con la particella 1121 di proprietà di [redacted], a sud con la particella 462 di proprietà di [redacted] e ad est con la particella 463 di proprietà di [redacted]



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	120,02 mq	149,20 mq	1	149,20 mq	3,10 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				149,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				149,20 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	199	461			A2					Terra	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
199	460				Seminativo arborato		0.024 mq				
199	1122				Seminativo arborato		0.0110 mq				
199	1123				Seminativo arborato		0.010 mq				

PRECISAZIONI

Il valore di locazione secondo la Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI per Abitazioni civili va da un min di €/mq 2,40 ad un max di €/mq 3,30 (superficie lorda) e per cui, viste le caratteristiche dell'immobile, facendo riferimento ad un valore pari a €/ma 2,70 x la superficie lorda del fabbricato di 149,20 si ha un di valore di locazione di € 402,84

STATO CONSERVATIVO



Buono

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile comprende un fabbricato con annesso terreno sito in Marsala C/da Cardilla.

Detto fabbricato è realizzato con struttura portante in muratura e solai in latero-cemento e comprende internamente ingresso, salone, tinello, cucina, disimpegno, bagno, riposto e wc., oltre una veranda esterna coperta.

Sul lato sinistro è stata realizzata abusivamente una scala in profilato metallico sul prospetto laterale della casa che immette al terrazzo di copertura ed inoltre sempre abusivamente sono state realizzate alcune aperture che accedono al sottotetto di copertura a falda inclinata ed inoltre un tramezzo divisorio per la creazione di due ambienti nel sottotetto. Nell'area di pertinenza posteriore esiste un piccolo vano abusivo in muratura portante con tetto in eternit e travi in legno.

Più dettagliatamente si riportano le caratteristiche costruttive del fabbricato in esame:

Struttura portante: muratura;

Struttura di tramezzatura: segati di tufo;

Solai: in latero cemento;

Copertura: lastrico solare ed in parte a falda inclinata con sottotetto;

Prospetti esterni: intonaco per esterni;

Prospetti interni: intonaci per interni;

Pavimenti interni: ceramica;

Porte interne: Legno comune tamburato con telaio in legno;

Porta di ingresso: in legno blindata;

Infissi esterni: in legno;

Impianto elettrico: Sotto traccia;

Impianto Idrico: Sotto traccia;

Impianto fognante: Sotto traccia;

Impianto di riscaldamento/acqua calda sanitaria: caldaia gas metano;

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dall'esecutata con il marito

PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/12/1973 al 03/03/2011	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Galfano Eugenio	03/03/2011	53688/2216	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Marsala	23/03/2011		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Marsala il 23/03/2011
Reg. gen. 6297/906 - Reg. part. 6297/906
Importo: € 72,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Rogante: Notaio Galfano Eugenio
Data: 03/03/2011

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Marsala il 06/11/2023
Reg. gen. 22586/18430 - Reg. part. 22586/18430
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona agricola E2 del Piano Comprensoriale del Comune di Marsala

REGOLARITÀ EDILIZIA



L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

Per l'immobile in oggetto è stata presentata istanza di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85 in data 30/09/1986 prot.n. 10337.

Tuttavia non è stata rilasciata la concessione in sanatoria in quanto restano alcuni oneri da pagare (si allega documentazione conforme acquisita al comune) ed inoltre va calcolato anche il costo professionale per l'affidamento incarico ad un tecnico per il completamento della pratica, il cui costo totale tra oneri da pagare e spese professionali vengono stimate per un totale di circa euro 5.0000.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Le difformità riscontrate sono le seguenti:

- Nell'area di pertinenza posteriore della casa è stato realizzato un piccolo vano abusivo in muratura portante con tetto in eternit e travi in legno;
- E' stata chiusa abusivamente con vetrate apribili la piccola veranda coperta laterale della casa;
- E' stata realizzata abusivamente una scala in profilato metallico sul prospetto laterale della casa che immette al terrazzo di copertura ed inoltre sempre abusivamente sono state realizzate alcune aperture che accedono al sottotetto di copertura a falda inclinata ed inoltre un tramezzo divisorio per la creazione di due ambienti nel sottotetto.

Per dette opere abusive occorre presentare una CILA per lo ripristino dello stato dei luoghi ovvero per la demolizione delle parti abusivamente realizzate nel rispetto degli elaborati grafici allegati alla pratica comunale di condono edilizio, il tutto ai fini del rilascio della concessione in sanatoria.

Il costo totale tra oneri professionali della CILA e dell'impresa che deve eseguire le opere edili di demolizione e lo smaltimento presso la discarica, ammonta ad un totale stimato di circa euro 5.0000.

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 Cardilla, piano Terra
Fabbricato di civile abitazione con annesso terreno sito in Marsala C/da Cardilla e distinto in catasto al foglio di mappa 199 particella 461 (fabbricato) e 460, 1122 e 1123 (terreno)
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 199, Part. 461, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 199, Part. 460, Qualità Seminativo arborato - Fg. 199, Part. 1122, Qualità Seminativo arborato - Fg. 199, Part. 1123, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 149.200,00
Per stima si definisce, " la procedura o metodo " per effettuare un giudizio tendente a determinare il più probabile valore venale di un bene.
Il " bene " nella concezione economica si può definire come: quel mezzo, limitato in natura, capace di soddisfare bisogni concreti.
L'atto terminale con il quale io Perito ho indirizzato tutte le operazioni del giudizio di stima sono state



delle operazioni logiche, con le quali determino il più probabile valore di un bene in quanto economico; più in concreto il giudizio di stima definito come la somma di denaro più probabilmente adeguato ad essere scambiato con il bene preso in esame.

Infatti il mio giudizio è un giudizio di " valore " portato avanti secondo i seguenti criteri: lo scopo della stima richiesta, le indagini di mercato, l'esperienza tecnico - professionale, la conoscenza del bene inserito nel territorio è più precisamente nel contesto locale, lo stato di conservazione e manutenzione, la comparazione del bene con il territorio, i criteri o parametri economici scelti come i più adeguati, la procedura o metodo più conforme alle mie operazioni.

Il procedimento da me adottato come stima diretta o sintetica mi consente di determinare un giudizio alla fine eguagliato con un valore economico.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Marsala (TP) - C/da Cardilla, piano Terra	149,20 mq	1.000,00 €/mq	€ 149.200,00	100,00%	€ 149.200,00
				Valore di stima:	€ 149.200,00

Valore di stima: € 149.200,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	3,00	%
Oneri professionali per CILA compreso spese impresa per demolizioni opere abusive	5000,00	€
Riduzione forfettaria del 15% per mancanza delle garanzie proprie delle vendite giudiziarie	15,00	%

Valore finale di stima: € 112.344,00

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.



Castelvetrano, li 26/07/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Bandiera Valerio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - titolo di proprietà (Aggiornamento al 26/02/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - elaborati comunali pratica ci condono edilizio (Aggiornamento al 26/02/2024)
- ✓ N° 1 Foto - fotografie (Aggiornamento al 26/02/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - planimetria catastale (Aggiornamento al 26/02/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - verbale di accesso (Aggiornamento al 26/02/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - parcella CTU (Aggiornamento al 26/02/2024)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Marsala (TP) - C/da Cardilla, piano Terra
Fabbricato di civile abitazione con annesso terreno sito in Marsala C/da Cardilla e distinto in catasto al foglio di mappa 199 particella 461 (fabbricato) e 460, 1122 e 1123 (terreno)
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 199, Part. 461, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 199, Part. 460, Qualità Seminativo arborato - Fg. 199, Part. 1122, Qualità Seminativo arborato - Fg. 199, Part. 1123, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona agricola E2 del Piano Comprensoriale del Comune di Marsala

Prezzo base d'asta: € 112.344,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 110/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 112.344,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Marsala (TP) - C/da Cardilla, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 199, Part. 461, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 199, Part. 460, Qualità Seminativo arborato - Fg. 199, Part. 1122, Qualità Seminativo arborato - Fg. 199, Part. 1123, Qualità Seminativo arborato	Superficie	149,20 mq
Stato conservativo:	Buono		
Descrizione:	Fabbricato di civile abitazione con annesso terreno sito in Marsala C/da Cardilla e distinto in catasto al foglio di mappa 199 particella 461 (fabbricato) e 460, 1122 e 1123 (terreno)		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dall'esecutata con il marito		



Arch. Valerio Bandiera
Via Mazzi 46
91022 Castelvetro (Tp)

TRIBUNALE DI MARSALA
RELAZIONE INEGRATIVA DEL CTU

Oggetto: **ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 110/2023 TRIBUNALE DI MARSALA
PROMOSSA DA AMCO S.P.A. E PER ESSA, CRIBIS CREDIT MANAGEMENT S.R.L.
CONTRO**

Giudice: Dott. Marcello Bellomo

Il sottoscritto CTU Arch. Valerio BANDIERA iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Trapani al n° 880 con studio in Castelvetro nella Via Mazzini n° 46, visto il provvedimento con riferimento all'udienza del 17/06/2024, del Dott. Marcello Bellomo, con la presente intende relazionare in merito ai chiarimenti richiesti.

Per quanto sopra il sottoscritto assevera che terreno iscritto al NCT del Comune di Marsala al foglio 199 particella 1122 si può considerare pertinenza dell'unità immobiliare.

Per quanto concerne il valore di stima di € 139.724,00, allo stesso il sottoscritto applica la riduzione forfettaria del 15% per mancanza delle garanzie proprie delle vendite giudiziarie, così come prevista nel verbale di conferimento dell'incarico, e per cui il prezzo a base d'asta dell'immobile va così rideterminato: € 139.724,00 - € 20.958,60 (riduzione del 15%) = € 118.765,40.

Castelvetro lì, 21/06/2024

Il CTU

F.to Arch. Valerio Bandiera



Arch. Valerio Bandiera
Via Mazzi 46
91022 Castelvetro (Tp)

TRIBUNALE DI MARSALA
RELAZIONE INTEGRATIVA DEL CTU

Oggetto: **ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 110/2023 TRIBUNALE DI MARSALA
PROMOSSA DA AMCO S.P.A. E PER ESSA, CRIBIS CREDIT MANAGEMENT S.R.L.
CONTRO**

Giudice: Dott. Marcello Bellomo

Il sottoscritto CTU Arch. Valerio BANDIERA iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Trapani al n° 880 con studio in Castelvetro nella Via Mazzini n° 46, visto il provvedimento con riferimento all'udienza del 17/06/2024, del Dott. Marcello Bellomo, con la presente intende relazionare in merito ai chiarimenti richiesti ... *"dispone che il perito chiarisca se è possibile procedere alla vendita del compendio pignorato escludendo la particella 1122"*.

Per quanto sopra richiesto il sottoscritto assevera che non è possibile procedere alla vendita del compendio pignorato escludendo la particella 1122, in quanto detta particella, pur essendo una pertinenza, è interposta tra la strada di accesso e il fabbricato oggetto di pignoramento, per cui per consentire l'accesso dalla strada al fabbricato (particella 461) è necessario l'attraversamento della particella 1122 e tuttavia anche l'attraversamento delle particelle 460 e 1123.

Alla presente si allega foto area su base catastale.

Castelvetro li, 24/09/2024

Il CTU

F.to Arch. Valerio Bandiera

