
TRIBUNALE DI MARSALA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Giacalone Anna Maria, nell'Esecuzione Immobiliare 106/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Marsala (TP) - C/da Cozzaro n 228U, piano T-1.....	4
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Marsala (TP) - C/da Cozzaro n 228, piano S1.....	4
Lotto 1	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Confini	5
Consistenza	5
Dati Catastali.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Lotto 2	10
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
Titolarità.....	10
Confini	10
Consistenza	10
Dati Catastali.....	11
Stato conservativo	11
Parti Comuni.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione.....	12
Provenienze Ventennali	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
Regolarità edilizia.....	14
Stima / Formazione lotti.....	15
Lotto 1	15
Lotto 2	16
Riepilogo bando d'asta	19
Lotto 1	19

Lotto 2	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 106/2023 del R.G.E.....	20
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 115.954,60	20
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 12.848,80	20

INCARICO

All'udienza del 30/11/2023, il sottoscritto Geom. Giacalone Anna Maria, con studio in Via Fici, 22 - 91025 - Marsala (TP), email giacaloneannamaria@tiscali.it; annagiacalone76@libero.it, PEC anna.maria.giacalone@geopec.it, Tel. 3486613361, Fax 0923 953054, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/12/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Marsala (TP) - C/da Cozzaro n 228U, piano T-1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Marsala (TP) - C/da Cozzaro n 228, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MARSALA (TP) - C/DA COZZARO N 228U, PIANO T-1

L'immobile oggetto di esecuzione è una villetta che fa parte di un complesso edilizio di sette unità abitative disposte a schiera.

Il fabbricato è composto da due piani fuori terra con annessa area di esclusiva proprietà antistante e retrostante recintata, sito nel comune di Marsala nella C/da Cozzaro, identificato al N.C.E.U al foglio di mappa n. 259 alla part.lla n. 468 sub. 18, cat. A/2 (vedasi allegato n.1 visura catastale).

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MARSALA (TP) - C/DA COZZARO N 228, PIANO S1

I posti auto oggetto di esecuzione fanno parte di un complesso edilizio che comprende sette unità abitative a schiera, siti nel comune di Marsala nella C/da Cozzaro, identificato al N.C.E.U al foglio di mappa n.259 alla part.lla 468 sub. 73 e sub. 74 (vedasi visura catastale allegato n. 1).

Da quanto rilevato sui luoghi durante le operazioni di sopralluogo i due posti auto si presenta come un unico Box auto, come da progetto allegato alla C.E del 16/11/06 e alla successiva DIA del 25/01/07 prot. n. 617 (vedasi allegato n. 3 elaborato planimetrico allegato alla DIA sul quale si è evidenziato il box auto oggetto di esecuzione).

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Marsala (TP) - C/da Cozzaro n 228U, 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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Il debitore divenne proprietario del bene oggetto di esecuzione con atto di compravendita rogato il 28 Giugno 2006 dal notaio **** Omissis **** registrato a Marsala il 4 Luglio 2007 al n. 2524 da acquisto fatto da **** Omissis ****, quale titolare della omonima ditta individuale (vedasi allegato n. 3 Atto di compravendita).

CONFINI

L'appartamento confina con due unità abitative identificate alla Part.IIa n. 468 ai sub.17 e 19 e con la stradella condominiale identificata al sub 1 (vedasi allegato n. 4 elaborato planimetrico).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	55,64 mq	66,95 mq	1	66,95 mq	2,75 m	Terra
Portico	13,93 mq	14,92 mq	0,35	5,22 mq	0,00 m	
Vialetto	17,07 mq	19,75 mq	0,15	2,96 mq	0,00 m	
Veranda coperta retrostante	29,74 mq	32,60 mq	0,60	19,56 mq	0,00 m	
Abitazione	50,57 mq	66,95 mq	1	66,95 mq	2,70 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				161,64 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				161,64 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Il fabbricato oggetto di stima è sito in una zona periferica a ridosso della zona semicentrale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	259	468	18		A2	6	6.5	140 mq	604,25 €	T-1		

Corrispondenza catastale

In seguito ad una attenta analisi della documentazione cartacea catastale e dal sopralluogo effettuato, l'unità abitativa oggetto di esecuzione al suo interno corrisponde con la planimetria catastale.

L'unica difformità rilevata è nel terrazzo retrostante il quale risulta ampliato ed adibito a veranda coperta chiusa con struttura precaria in legno e tegole (vedasi allegato n. 5 planimetria lotto 1 dalla scrivente redatta dove si riporta lo stato dei luoghi e allegato n. 6 planimetria catastale).

STATO CONSERVATIVO

Sulla scorta dell'accertamento eseguito dalla sottoscritta, in occasione del sopralluogo effettuato il 04/01/2024, si ritiene di poter affermare che lo stato complessivo di conservazione e manutenzione dell'appartamento è in buone condizioni.

Gli unici elementi rilevati sono tracce di umidità dovute da condensa nel w.c. di piano terra e nel vano armadio di piano primo (vedasi allegato n. 7 foto Lotto 1).

PARTI COMUNI

L'unità abitativa, come precedentemente detto, fa parte di un complesso edilizio a schiera composto da sette unità abitative denominate Fabbricato "B", il quale fa parte di un complesso residenziale composto da tre distinti edifici identificati con le lettere A, B,C, come rilevato dalla documentazione progettuale allegata alla C.E. Detto corpo di fabbrica denominato B, cui fa parte l'unità abitativa, presenta parti comuni a tutti gli edifici e al singolo corpo di fabbrica qui elencate.

- Parti comuni a tutti gli edifici: sono parti comuni a tutti gli edifici, la strada interna che inizia dalla strada comunale, il parcheggio posto tra la strada pubblica e la recinzione che delimita l'area annessa al fabbricato A (vedasi allegato n. 8 relativo alla tavola n. 12 del progetto di variante) ad uso comune sono inoltre, l'impianto fognario, i canali di scarico e l'impianto di illuminazione esterno della strada interna.

-Parti comuni del singolo edifici B: sono parti comuni del singolo edificio la corsia di manovra e la rampa di accesso al cantinato che è comune a tutti i posti auto e box.

Per quanto riguarda l'impianto dell'autoclave e la riserva idrica presenti nel piano cantinato del fabbricato è comune a tutte le unità abitative presenti nel fabbricato A e nel fabbricato B, mentre l'impianto di ricezione tv presente nei corpi di fabbrica B e C è comune alle unità immobiliari facenti parte dei fabbricati (Vedasi allegato n.3 atto di compravendita nel quale è allegata la relazione sulle parti comuni).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'intero corpo di fabbrica denominato "B" composto da sette unità abitative disposte a schiera è realizzato con struttura in c.a. e solaio piano in laterocemento.

L'appartamento oggetto di esecuzione insiste su di un lotto delimitato da recinzione, il quale si presenta a due

piani fuori terra, composto:

- al piano terra da ingresso soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, w.c., area libera antistante sulla quale è realizzato un portico e area libera retrostante sulla quale è realizzata una verande coperte;

- al piano primo da due camere da letto, un bagno e un ripostiglio, al quale si accede da una scala interna.

L'unità abitativa è così rifinito: la pavimentazione interna è realizzata con piastrelle in ceramica, mentre il vano scala è in marmo.

Le pareti interne sono rifinite con intonaco civile e in parte tinteggiate (vedasi allegato n.7 foto).

Lungo i solai del vano disimpegno, del bagno, del salone di piano terra, si presenta ribassato con cartongesso, lo stesso dicasi nel vano scala e nel bagno di piano primo.

La pavimentazione esterna della verande è realizzata con piastrelle di ceramica

Gli infissi esterni sono realizzati con persiane in legno con interni in legno e vetro (vedasi foto).

Le porte interne sono in legno (vedasi foto).

Dal punto di vista impiantistico l'immobile risulta dotato di impianto idrico ed elettrico sotto traccia con la presenza di quattro condizionatori, due al piano terra e precisamente in cucina e nel salone e due al primo piano nella camere da letto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore il **** Omissis **** e dal coniuge la **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/07/2004 al 28/06/2006	**** Omissis ****	Atto di permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dal notaio Francesco La Rocca	23/07/2004	3861	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Marsala	04/08/2004	1807			
Dal 17/12/2004 al 28/06/2007	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dal notaio Francesco La Rocca	17/12/2004	4084	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Marsala	05/01/2005	53	
Dal 28/06/2007 al 31/01/2024	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dal notaio Francesco La Rocca	28/06/2007	5737	3266
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Marsala	04/07/2007	2524	

Come precedentemente citato il fabbricato cui fa parte l'unità abitativa oggetto di causa è stata realizzato su un appezzamento di terreno sito in Marsala, in C/da Cozzaro, esteso a 4290 mq circa, di proprietà del **** Omissis **** il quale ne divenne proprietario con gli atti sopra citati.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 02/04/2024 (vedasi allegato n. 14), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziaria** derivante da Decreto Ingiuntivo n. 487/2017
Iscritto a Marsala il 21/12/2020
Reg. gen. 21709 - Reg. part. 1597
Importo: € 24.173,19
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Marsala il 16/06/2015
Reg. gen. 10644 - Reg. part. 8434
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Marsala il 26/10/2023
Reg. gen. 21935 - Reg. part. 17900
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel depennare la formalità sopra riportata e contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento attualmente risultano essere: cancellazione ipoteca volontaria € 35,00 (esente dell'imposta di bollo ai sensi dell'art. 15 del D.P.R. 29.09.1973 n. 601; cancellazione della trascrizione del pignoramento pari a € 294,00.

Le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli non vengono detratte dal valore di vendita. Si precisa che in caso di aggiudicazione del bene, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia del Territorio e quindi richiesta all'aggiudicatario.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'unità abitativa in oggetto, come precedentemente detto fa parte di un complesso edilizio, realizzato dalla Ditta **** Omissis **** con concessione edilizia assentita in variante alla concessione n. 928 del 2005 del 16/11/2006 provvedimento n. 1139 e successiva DIA del 25/01/2007 presentata per opere di variante in corso d'opera al provv.to n. 1139/06, per il quale è stato rilasciato permesso di abitabilità parziale in data 12/09/2007 al n. 122 (vedasi permesso di abitabilità allegato n.9).

Allo stato attuale l'unità abitativa corrisponde con gli elaborati grafici allegati alla DIA del 25/01/2007, le uniche difformità rilevate riguardano il terrazzo retrostante il quale risulta ampliato rispetto a quanto rilevato dalla restituzione grafica allegata al progetto, creando una veranda sulla quale è stata realizzata una zona cottura esterna e l'apertura di un vano porta sulla recinzione che da accesso alla part.lla n. 17 di proprietà del figlio del debitore (vedasi foto allegata n.7).

La suddetta veranda è chiusa da tettoia inclinata realizzata con struttura in legno e tegole.

Dopo quanto sopra esposto, si precisa che per l'ampliamento della veranda retrostante realizzate in difformità al progetto, dovrà essere sanate con la presentazione di una Cila in sanatoria, con la contestuale corresponsione di una sanzione pari a € 1.000,00, più 50€ al mq relativi alla snc in più realizzata, che è pari a circa 12.22 mq, per un totale di € 611,00 oltre diritti, oneri concessori e spese tecniche per un totale di € 3.000,00.

Inoltre dovrà essere presentata per la veranda il certificato di idoneità statica al genio civile per un costo di € 2.500,00.

Mentre per la chiusura del vano porta dovrà essere presentata una CILA per ripristino dello stato di progetto che tra diritti e spese tecniche si calcola un costo di € 1.200,00.

Successivamente si procederà alla modifica catastale con la presentazione del Docfa che tra costi fissi e le spese tecniche si può quantificare a € 1.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Da quanto riferito dal debitore l'unico onere in comune è relativo all'approvvigionamento elettrico dell'autoclave e della luce della strada la quale risulta intestata ad uno dei condomini.

Si precisa che per quanto riguarda il punto di approvvigionamento idrico vi è un contatore per ogni singola unità abitativa e da quanto riscontrato presso l'ufficio acquedotto comunale di Marsala al nome del debitore non risulta nessun contratto.

Per quanto su detto chi nel futuro diventasse proprietario dell'immobile in oggetto dovrà provvedere ad un nuovo contratto per l'allaccio idrico.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Marsala (TP) - C/da Cozzaro n 228, piano S1

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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Il debitore divenne proprietario del bene oggetto di esecuzione con atto di compravendita rogato il 28 Giugno 2006 dal notaio **** Omissis **** registrato a Marsala il 4 Luglio 2007 al n. 2524 da acquisto fatto da **** Omissis ****, quale titolare della omonima ditta individuale (vedasi allegato n.3 Atto di compravendita).

CONFINI

Il Box auto confina per due lati con due box auto identificate alla part.lla n. 468 ai sub.72 e 75 con la corsia di manovra (sub. 6) e con il muro di contenimento (vedasi allegato n. 10 elaborato planimetrico dei posti auto).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	35,85 mq	41,32 mq	1	41,32 mq	2,80 m	S1
Totale superficie convenzionale:				41,32 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				41,32 mq		

Il box auto oggetto di stima è sito in una zona periferica a ridosso della zona semicentrale.

Il bene potrebbe essere comodamente divisibile in natura in due posti auto come da elaborato planimetrico catastale allegato nell'atto di compravendita, nel quale viene descritto come due posti auto limitrofi siti nel piano cantinato, contraddistinti dai subalterni n. 73 e n. 74.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	259	468	73		C6	6		19 mq	51,03 €	S1	
	259	468	74		C6	6		19 mq	51,03 €	S1	

Corrispondenza catastale

In seguito ad una attenta analisi della documentazione cartacea catastale e dal sopralluogo effettuati, si è rilevata una discordanza con quanto dichiarato in catasto in quanto non si ha la presenza di due posti auto che catastalmente sono identificati col subalterno 73 e 74 ma di un unico Box auto (vedasi allegato n. 11 planimetria dalla scrivente redatta dove si riporta lo stato dei luoghi e allegato n. 12 planimetria catastale).

STATO CONSERVATIVO

Sulla scorta dell'accertamento eseguito dalla sottoscritta, in occasione del sopralluogo effettuato il 04/01/2024, si ritiene di poter affermare che lo stato complessivo di conservazione e manutenzione è in buone condizioni (vedasi foto Lotto 2 allegate n.13).

PARTI COMUNI

Il Box auto, come precedentemente detto fa parte di un complesso edilizio a schiera composto da sette unità abitative, formate da piano terra e primo piano, con annessa area di esclusiva pertinenza antistante e retrostante recintata e da un piano cantinato destinato a parcheggio accessibile direttamente dalla strada interna denominate Fabbricato "B", il quale fa parte di un complesso residenziale composto da tre distinti edifici identificati con le lettere A, B,C, come rilevato dalla documentazione progettuale allegata alla C.E.

Detto corpo di fabbrica denominato B, cui fa parte il box auto presenta parti comuni a tutti gli edifici e al singolo corpo di fabbrica, qui elencate.

- Parti comuni a tutti gli edifici: sono parti comuni a tutti gli edifici, la strada interna che inizia dalla strada comunale, il parcheggio posto tra la strada pubblica e la recinzione che delimita l'area annessa al fabbricato A (vedasi tav 12 del progetto di variante allegato n.8), ad uso comune sono inoltre, l'impianto fognario, i canali di scarico e l'impianto di illuminazione esterno della strada interna.

-Parti comuni del singolo edifici B: sono parti comuni del singolo edificio la corsia di manovra e la rampa di accesso al cantinato che è comune a tutti i posti auto e box.

Per quanto riguarda l'impianto dell'autoclave e la riserva idrica presenti nel piano cantinato del fabbricato è comune a tutte le unità abitative presenti nel fabbricato A e nel fabbricato B, mentre l'impianto di ricezione tv presente nei corpi di fabbrica B e C è comune alle unità immobiliari facenti parte dei fabbricati (Vedasi allegato n.3 atto di compravendita nel quale è allegata la relazione sulle parti comuni).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'intero corpo di fabbrica cui fa parte il Box Auto è realizzato con struttura in c.a. e solaio piano in laterocemento.

Ed è così rifinito: la pavimentazione interna è rifinita con piastrelle in cotto.

Le pareti interne si presentano rinzaffate (vedasi allegato n.13 foto).

L'infisso del vano garage è realizzato con serranda in metallo (vedasi foto).

Al suo interno nella parete frontale l'ingresso è stato realizzato un piccolo soppalco.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore il **** Omissis **** e dal coniuge la **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/07/2004 al 28/06/2006	**** Omissis ****	Atto di permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dal notaio Francesco La Rocca	23/07/2004	3861	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Marsala	04/08/2004	1807	
Dal 17/12/2004 al 28/06/2007	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dal notaio Francesco La Rocca	17/12/2004	4084	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Marsala	05/01/2005	53	
Dal 28/06/2007 al 31/01/2024	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dal notaio Francesco La Rocca	28/06/2007	5737	3266

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Marsala	04/07/2007	2524	

Come precedentemente citato il fabbricato cui fa parte l'unità abitativa oggetto di causa è stata realizzata su un appezzamento di terreno sito in Marsala, in C/da Cozzaro, esteso a 4290 mq circa, di proprietà del sig.**** Omissis **** il quale ne divenne proprietario con gli atti sopra citati.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 02/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziaria** derivante da Decreto Ingiuntivo n. 487/2017
Iscritto a Marsala il 21/12/2020
Reg. gen. 21709 - Reg. part. 1597
Importo: € 24.173,19
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Marsala il 16/06/2015
Reg. gen. 10644 - Reg. part. 8434
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Marsala il 26/10/2023
Reg. gen. 21935 - Reg. part. 17900
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel depennare la formalità sopra riportata e contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che , in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento attualmente risultano essere: cancellazione ipoteca volontaria € 35,00 (esente dell'imposta di

bollo ai sensi dell'art. 15 del D.P.R. 29.09.1973 n. 601; cancellazione della trascrizione del pignoramento pari a € 294,00.

Le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli non vengono detratte dal valore di vendita.

Si precisa che in caso di aggiudicazione del bene, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia del Territorio e quindi richiesta all'aggiudicatario.

Vedasi allegato n. 14 Ispezione ipotecaria aggiornata al 02/04/2024.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il Box Auto, come precedentemente detto fa parte di un complesso edilizio realizzato dalla Ditta **** Omissis ****, con concessione edilizia assentita in variante alla concessione n. 928 del 2005 del 16/11/2006 provvedimento n. 1139 e successiva DIA del 25/01/2007 presentata per opere di variante in corso d'opera al provv.to n. 1139/06, per il quale è stato rilasciato permesso di abitabilità parziale in data 12/09/2007 al n. 122 (vedasi allegato n.9).

Allo stato attuale il Box auto corrisponde con gli elaborati grafici allegati alla DIA del 25/01/2007, ma non corrisponde con quanto dichiarato in catasto, in quanto detto box auto risulta catastalmente diviso in due posti auto identificati al NCEU al foglio di mappa 259 alla part.lla 468 ai sub n. 73 e n. 74 (vedasi allegato n.8 progetto allegato alla DIA e allegato n.12 planimetria catastale).

L'altra difformità è stata rilevata nel soppalco realizzato al suo interno che è un elemento di scarsa rilevanza urbanistica.

Da quanto sopra esposto, nessuna variazione deve essere presentata a livello urbanistico, l'unica correzione da apportare è quella catastale in quanto il Box Auto essendo un unico vano come da progetto allegato alla DIA deve essere corretto presentando un Docfa per la fusione dei due subalterni, che tra costi fissi e spese tecniche si può quantificare a € 1.200,00.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Villetta ubicata a Marsala (TP) - C/da Cozzaro n 228U, piano T-1
L'immobile oggetto di esecuzione è una villetta che fa parte di un complesso edilizio di sette unità abitative disposte a schiera.
Il fabbricato è composto da due piani fuori terra con annessa area di esclusiva proprietà antistante e retrostante recintata, sito nel comune di Marsala nella C/da Cozzaro, identificato al N.C.E.U al foglio di mappa n. 259 alla part.lla n. 468 sub. 18, cat. A/2 (vedasi allegato n.1 visura catastale).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 259, Part. 468, Sub. 18, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 145.476,00
Per calcolare il valore del bene, sopra descritto, sono state eseguite delle indagini di mercato del valore al mq. degli immobili insistenti nel territorio di Marsala, prendendo in considerazione la zona ove l'immobile sorge, le caratteristiche costruttive, l'anno di costruzione, lo stato di manutenzione e conservazione, le condizioni del fabbricato, le relative pertinenze (corte comune, ecc).
Inoltre sono stati verificati anche i dati OMI relativi alla quotazione immobiliare della zona.
Da quanto sopra detto, la sottoscritta ritiene di poter indicare il più probabile valore di mercato pari a € 900,00 al mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Marsala (TP) - C/da Cozzaro n 228U, piano T-1	161,64 mq	900,00 €/mq	€ 145.476,00	100,00%	€ 145.476,00
				Valore di stima:	€ 145.476,00

Valore di stima: € 145.476,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Cila in sanatoria per veranda (spese tecniche, diritti fissi, sanzione e oneri concessori)	3000,00	€
CIS	2500,00	€
Cila chiusura porta (spese tecniche, più diritti fissi)	1200,00	€
Docfa	1000,00	€
Valore di stima deprezzata per differenza oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi	15,00	%

Valore finale di stima: € 115.954,60

Per calcolare il valore di locazione dell'appartamento, si è preso in considerazione la superficie lorda pari a mq. 161,64, utilizzato lo stesso criterio per il calcolo del valore di stima, facendo riferimento alle indagini di mercato del valore di locazione al mq. degli immobili insistenti nel territorio di Marsala.

Detto valore è pari a € 3,50 al mq per mese.

Valore di Locazione Lotto 1: € (3,50 x 161,64) = € 565,74 al mese, arrotondato a € 565,00.

Valore di locazione annuo Lotto: € (565,00 x 12) = € 6.780,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Marsala (TP) - C/da Cozzaro n 228, piano S1

I posti auto oggetto di esecuzione fanno parte di un complesso edilizio che comprende sette unità abitative a schiera, siti nel comune di Marsala nella C/da Cozzaro, identificato al N.C.E.U al foglio di mappa n.259 alla part.lla 468 sub. 73 e sub. 74 (vedasi visura catastale allegato n. 1).

Da quanto rilevato sui luoghi durante le operazioni di sopralluogo i due posti auto si presenta come un unico Box auto, come da progetto allegato alla C.E del 16/11/06 e alla successiva DIA del 25/01/07 prot. n. 617 (vedasi allegato n. 3 elaborato planimetrico allegato alla DIA sul quale si è evidenziato il box auto oggetto di esecuzione).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 259, Part. 468, Sub. 73, Categoria C6 - Fg. 259, Part. 468, Sub. 74, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 16.528,00

Per calcolare il valore del bene, sopra descritto, sono state eseguite delle indagini di mercato del valore al mq. degli immobili insistenti nel territorio di Marsala, prendendo in considerazione la zona ove l'immobile sorge, le caratteristiche costruttive, l'anno di costruzione, lo stato di manutenzione e conservazione, le condizioni del fabbricato, le relative pertinenze (corte comune, ecc).

Inoltre sono stati verificati anche i dati OMI relativi alla quotazione immobiliare della zona.

Da quanto sopra detto, la sottoscritta ritiene di poter indicare il più probabile valore di mercato pari a € 400,00 al mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Posto auto Marsala (TP) - C/da Cozzaro n 228, piano S1	41,32 mq	400,00 €/mq	€ 16.528,00	100,00%	€ 16.528,00
				Valore di stima:	€ 16.528,00

Valore di stima: € 16.528,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Valore di stima deprezzata per differenza oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi	15,00	%
Docfa	1200,00	€

Valore finale di stima: € 12.848,80

Per calcolare il valore di locazione dell'appartamento, si è preso in considerazione la superficie lorda pari a mq. 41,32, utilizzato lo stesso criterio per il calcolo del valore di stima, facendo riferimento alle indagini di mercato del valore di locazione al mq. degli immobili insistenti nel territorio di Marsala.

Detto valore è pari a € 2,00 al mq per mese.

Valore di Locazione Lotto 1: € (2,00 x 41,32) = € 82,64 al mese, arrotondato a € 82,00.

Valore di locazione annuo Lotto: € (82,00 x 12) = € 984,00

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 03/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Giacalone Anna Maria

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Visura Catastale
- ✓ N° 2 Altri allegati - Elaborati planimetrici da progetto DIA
- ✓ N° 3 Altri allegati - Atto di compravendita
- ✓ N° 4 Altri allegati - Elaborato planimetrico
- ✓ N° 5 Altri allegati - Planimetrici Lotto 1 stato dei luoghi
- ✓ N° 6 Altri allegati - Planimetria catastale lotto 1
- ✓ N° 7 Altri allegati - Foto Lotto 1
- ✓ N° 8 Altri allegati - Tavola 12 progetto di variante
- ✓ N° 9 Altri allegati - Abitabilità parziale
- ✓ N° 10 Altri allegati - Elaborati planimetrici dei subalterni
- ✓ N° 11 Altri allegati - Planimetria Lotto 2 stato dei luoghi
- ✓ N° 12 Altri allegati - Planimetrie catastali lotto 2
- ✓ N° 13 Altri allegati - Foto Lotto 2
- ✓ N° 14 Altri allegati - Ispezione ipotecaria al 02-04-2024

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Marsala (TP) - C/da Cozzaro n 228U, piano T-1
L'immobile oggetto di esecuzione è una villetta che fa parte di un complesso edilizio di sette unità abitative disposte a schiera. Il fabbricato è composto da due piani fuori terra con annessa area di esclusiva proprietà antistante e retrostante recintata, sito nel comune di Marsala nella C/da Cozzaro, identificato al N.C.E.U al foglio di mappa n. 259 alla part.lla n. 468 sub. 18, cat. A/2 (vedasi allegato n.1 visura catastale).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 259, Part. 468, Sub. 18, Categoria A2.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 115.954,60

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Marsala (TP) - C/da Cozzaro n 228, piano S1
I posti auto oggetto di esecuzione fanno parte di un complesso edilizio che comprende sette unità abitative a schiera, siti nel comune di Marsala nella C/da Cozzaro, identificato al N.C.E.U al foglio di mappa n.259 alla part.lla 468 sub. 73 e sub. 74 (vedasi visura catastale allegato n. 1).
Da quanto rilevato sui luoghi durante le operazioni di sopralluogo i due posti auto si presenta come un unico Box auto, come da progetto allegato alla C.E del 16/11/06 e alla successiva DIA del 25/01/07 prot. n. 617 (vedasi allegato n. 3 elaborato planimetrico allegato alla DIA sul quale si è evidenziato il box auto oggetto di esecuzione).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 259, Part. 468, Sub. 73, Categoria C6 - Fg. 259, Part. 468, Sub. 74, Categoria C6.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 12.848,80

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 106/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 115.954,60

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Marsala (TP) - C/da Cozzaro n 228U, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 259, Part. 468, Sub. 18, Categoria A2	Superficie	161,64 mq
Stato conservativo:	Sulla scorta dell'accertamento eseguito dalla sottoscritta, in occasione del sopralluogo effettuato il 04/01/2024, si ritiene di poter affermare che lo stato complessivo di conservazione e manutenzione dell'appartamento è in buone condizioni. Gli unici elementi rilevati sono tracce di umidità dovute da condensa nel w.c. di piano terra e nel vano armadio di piano primo (vedasi allegato n. 7 foto Lotto 1).		
Descrizione:	L'immobile oggetto di esecuzione è una villetta che fa parte di un complesso edilizio di sette unità abitative disposte a schiera. Il fabbricato è composto da due piani fuori terra con annessa area di esclusiva proprietà antistante e retrostante recintata, sito nel comune di Marsala nella C/da Cozzaro, identificato al N.C.E.U al foglio di mappa n. 259 alla part.lla n. 468 sub. 18, cat. A/2 (vedasi allegato n.1 visura catastale).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore il **** Omissis **** e dal coniuge la **** Omissis ****		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 12.848,80

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Marsala (TP) - C/da Cozzaro n 228, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 259, Part. 468, Sub. 73, Categoria C6 - Fg. 259, Part. 468, Sub. 74, Categoria C6	Superficie	41,32 mq
Stato conservativo:	Sulla scorta dell'accertamento eseguito dalla sottoscritta, in occasione del sopralluogo effettuato il 04/01/2024, si ritiene di poter affermare che lo stato complessivo di conservazione e manutenzione è in buone condizioni (vedasi foto Lotto 2 allegate n.13).		
Descrizione:	I posti auto oggetto di esecuzione fanno parte di un complesso edilizio che comprende sette unità abitative a schiera, siti nel comune di Marsala nella C/da Cozzaro, identificato al N.C.E.U al foglio di mappa n.259 alla part.lla 468 sub. 73 e sub. 74 (vedasi visura catastale allegato n. 1). Da quanto rilevato sui luoghi durante le operazioni di sopralluogo i due posti auto si presenta come un unico Box auto, come da progetto allegato alla C.E del 16/11/06 e alla successiva DIA del 25/01/07 prot. n. 617 (vedasi allegato n. 3 elaborato planimetrico allegato alla DIA sul quale si è evidenziato il box auto oggetto di esecuzione).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore il **** Omissis **** e dal coniuge la **** Omissis ****		