
TRIBUNALE DI MARSALA

SEZIONE EE.II.

PERIZIA DELL'ESPERTO EX ART. 568 C.P.C.

Geom. Vito Gancitano, nell' Esecuzione Immobiliare Procedura esecutiva n. 126/2023 RGE

Promossa da:

IFIS NPL INVESTING S.p.a.

Codice fiscale: 04494710272

Via Terraglio n° 63

Mestre (VE)

Contro:

Xxxxx XXXXXXXX

cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

nato a Marsala il xx/xx/xxxx

Esperto stimatore: Geom. Vito Gancitano

Custode Giudiziario: Avv. Vincenza Marino

SOMMARIO

<i>Perizia dell'esperto ex art. 568 c.p.c.</i>	1
1. Premessa. Svolgimento delle operazioni peritali e completezza documentazione ex art. 567 c.p.c.....	3
2. Identificazione dell'immobile e verifica della corrispondenza catastale	3
3. Descrizione dell'immobile e suddivisione in lotti.....	5
4. Provenienze ventennali	6
5. Formalità pregiudizievoli, vincoli od oneri	6
6. Regolarità edilizia e urbanistica	7
7. Stima/Formazione lotti.....	8
8. Eventuali particolarità da segnalare	8
9. Riepilogo bando d'asta	8
10. Schema riassuntivo	9
Allegati:.....	10

1. PREMESSA. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI E COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.

Il sottoscritto Geom. Gancitano Vito (CF GNCVTT78H05F061N), con studio in Mazara del Vallo via Fiume Arno 123, iscritto al N° 1687 dell'Albo dei Geometri e Geometri laureati di Trapani, ed iscritto, inoltre, all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Marsala, nominato esperto ex art. 568 c.p.c., con provvedimento del 02/01/2024 (comunicato a mezzo pec. in data 02/01/2024), relativamente al procedimento esecutivo promosso da IFIS NPL INVESTING S.p.a. contro XXXXXXXXXXXX, prestato il giuramento di rito con dichiarazione depositata nel fascicolo telematico in data 11/01/2024, ha proceduto alla redazione della presente relazione di consulenza tecnica avente per oggetto **“stima dei beni pignorati e relativi accertamenti catastali, ipotecari ed urbanistici”**.

In data 26/01/2024 è stato effettuato il sopralluogo presso gli immobili pignorati alla presenza del Custode Giudiziario e della Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XXXXXXX), sig. XXXXXX XXXXXX, come risulta dal relativo verbale allegato alla presente relazione.

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

2. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE E VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA CATASTALE

A. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

- 1) Appartamento – Comune di Marsala F. 313 part 218 sub 3 categoria A/4, classe 3, vani 3,5 rendita: €. 101,23, posto al piano Terra Contrada Bambina;
- 2) Magazzino – Comune di Marsala F. 313 part 218 sub 2 categoria C/2, classe 2, 73,00 mq., rendita: €. 67,86, posto al piano Terra Contrada Bambina;
- 3) Fabbricato rurale – Comune di Marsala F 313 part 80, 73,00 mq. Contrada Bambina
- 4) Lotto di terreno – Comune di Marsala F 313 part 223 vigneto 3 are 6 ca. 00 reddito domenicale € 5,58 agrario € 2,32 Contrada Bambina
- 5) Lotto di terreno – Comune di Marsala F 313 part 94 vigneto 3 are 4 ca. 30 reddito domenicale € 4,00 agrario € 1,67 Contrada Bambina

B. TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione appartiene al seguente esecutato:

- XXXXXXXX XXXXXXXX nato a Marsala il xx/xx/xxxx (cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)
proprietari per 1000/1000;

Viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- XXXXX XXXXXX Proprietà 1/1

C. CRONISTORIA DEI DATI CATASTALI. CORRISPONDENZA CATASTALE.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/08/1980 ad oggi	XXXXX XXXXXXXX	N.C.E.U. fg. 313, part. 218, sub. 2 N.C.E.U. fg. 313, part. 218, sub. 3 N.C.T. fg. 313, part. 223 N.C.T. fg. 313, part. 80
Dal 12/01/1987 ad oggi	XXXXX XXXXXXXX	N.C.T. fg. 313, part. 94

Lo stato dei luoghi non corrisponde alle planimetria catastale, in quanto:

- Appartamento e magazzino sono stati fusi ed ampliati, per la realizzazione di un unico appartamento e, nell' ampliamento, è stato ricavato un servizio igienico, una lavanderia, e una tettoia in legno, aperta su tre lati, ricadente sempre sulla particella 218.
- Sulla particella 223 è stato realizzato un piccolo vano con copertura precaria;
- Sulla particella 94 è stata collocata una grande tettoia di circa mq 180 mq con struttura in acciaio e tetto in lamierino.

3. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E SUDDIVISIONE IN LOTTI

A. FORMAZIONE DEI LOTTI

Premesso:

Gli immobili pignorati, con atto esecutivo 20/09/2023, verranno considerati come unico lotto, in quanto la loro configurazione esclude la possibilità di rendere i due terreni, di cui alle particelle n° 223 e 94, compreso il fabbricato rurale, di cui alla particella 80, autonomamente accessibili; difatti, dallo stralcio catastale allegato, si evince che i lotti di terreno e Fabbricato rurale sono lotti interclusi, pertanto, non alienabili separatamente:

Lotto Unico:

Piena proprietà di un'immobile indipendente destinato ad abitazione, posta al piano terra sito a Marsala contrada Bambina; identificato al N.C.E.U al foglio di mappa 313, particella 218 sub 2 e 3, due lotti di terreno censiti al N.C.T. al foglio 313 part 223 e 94 e un fabbricato rurale anch'esso censito allo stesso foglio con la part 80 ricadenti nel Piano Comprensoriale Urbanistico approvato con DPRS n° 133/A in zona E/2 (vedasi C.D.U. allegato)

B. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE. CONFINI, CONSISTENZA, CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE, STATO CONSERVATIVO.

Descrizione analitica del lotto:

Al lotto sia accede direttamente dal cancello situato sulla strada Contrada bambina 92 e tramite la corte comune che insiste sulla part 218,

L'unità è composta: Piano terra

Due vani, ingresso-salone-cucina, ripostiglio, disimpegno, locale di sgombero e un servizi igienici e un vano scala per accesso al terrazzo.

L'immobile si trova in condizioni "ABITABILE"-

L'immobile ha come pertinenza due lotti di terreno con una superficie di circa mq. 1.030 ed un Fabbricato rurale di circa 80 mq.

Destinazione	Superficie Netta	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	151,29 mq	1,00	151,29 mq	2,70 m	Terra
Fabbricato rurale	78,00 mq	0,60	46,80 mq	4,63 m circa	Terra
Terreno di pertinenza part 223	600 mq	1,00	600 mq.		
Terreno di pertinenza part 94	430 mq.	1,00	430 mq.		

L'immobile si presenta in buono stato di mantenimento e di conservazione.

C. STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dai familiari che con lui convivono

4. PROVENIENZE VENTENNALI

Attuale Proprietari:

Xxxxx XXXXXXXX nato a Marsala il xx/xx/xxxx (cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)
proprietario per 500/1000

Precedenti Proprietari:

XXXXXXXX XXXXXXXX nato a Marsala il xx/xx/xxxx (cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX).
proprietario ; Pervenuto con rogito del Notaio Eugenio Galfano del 21/06/1999

5. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI OD ONERI

5.1: Iscrizione ipoteca giudiziale n° 9502-865 del 28/05/2015 derivato da Decreto
Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Torino a favore di CONSEL SPA con sede a Torino (TO),
contro **Xxxxx XXXXXXXX** nato a Marsala il xx/xx/xxxx;

5.2: *Pignoramenti:* n° 26422/216128 del 22/12/2023 derivante da ATTO ESECUTIVO
“726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI” a **IFIS NPL Investing S.p.a.** con
sede a Mestre (VE) cod. fiscale 04494710272, contro **Xxxxx XXXXXXXX** nato a Marsala il
xx/xx/xxxx;

5.3: Si evidenzia che nella relazione notarile è iscritta ipoteca legale n° 11931-1755 del
20/04/2004 gravante sulla particella 94, a favore di **Montepaschi Serit servizio riscossioni**,
con sede in Trapani (TP), contro **Xxxxx XXXXXXXX** nato a Marsala il xx/xx/xxxx, ma dalla
visura ipotecaria aggiornata non è stata riscontrata;

6. REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

Nella ricerca effettuata al Comune di Marsala Settore Urbanistica, risulta che per detta unità immobiliare è stata presentata richiesta di Condono Edilizio L. 47/85 mod. A (per uso residenziale) e mod. D. (uso non residenziale) a nome di Lamia Salvatore, ancora in fase di integrazione mancanti, quindi, di elaborati grafici, pertanto non risulta possibile individuare difformità o regolarità. Dai dati rilevati dalla domanda di condono edilizio sono stati versati oblazione per un totale di €. 3.045.000 anziché €. 2.645.480 come da somma dei due modelli A e D, state cio' da un riesame da parte dell'ufficio, risulta da versare ancora €. 474.759 pari a € 245,20 e oneri per un totale di €. 1.450.676 pari a 749,22, quindi ottenere il rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria, ci saranno delle eccedenze da versare oltre tutti gli elaborati grafici necessari.

NOTA: SI CONSIGLIA LA PRESENTAZIONE DELLA INTEGRAZIONE DELLA PRATICA DI SANATORIA CON CONSEGUENTE RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA.

Altresì si sono constatate delle difformità interne ed esterne al fabbricato:

-interne: una porzione del magazzino è stata adibita a cucina e con la realizzazione di un tramezzo divisorio è stato ricavato un ulteriore vano;

-esterne: il fabbricato è stato ampliato di circa mt.1, per tutta la lunghezza dell'immobile, con tetto in alluminio, inoltre è stata realizzata una tettoia in legno superiore a 50 mq., sulle part 223 e 94 sono oggetto di abusi, sulla part. 223 è stato ricavato un vano con tetto in lamierino, sulla part. 94 è stata realizzata tettoia in ferro con tetto in alluminio di circa mq 200,00 adiacente al Fabbricato rurale. Il fabbricato rurale consta in pessime condizione di conservazione, il solaio in legno è, in parte, diruto, come evidenziato nelle foto allegate.

Le opere di ampliamento non sono condonabili (detti lotti di terreno ricadono in zona agricola E1, la cui distanza dai confini non può essere inferiore ai 10 mt), poiché non rispettano le prescrizioni relative alle distanze dai confini, pertanto ne sono stati computati i costi da tenere in debita considerazione in fase di valutazione;

per quanto attiene alla fusione ed al cambio d'uso del magazzino in cucina potrà essere implementata apposita istanza tramite una SCIA in sanatoria, con la contestuale corresponsione

di una sanzione e spese di € 1.500,00, più onorario per la modifica sia al Catasto terreni che al Catasto Urbano, per € 2.000,00.

7. STIMA/FORMAZIONE LOTTI

Bene N° 1 – Immobile indipendente ubicato a Marsala nella Contrada Bambina 91, piano terra, destinato a civile abitazione, Identificato al N.C.E.U. - Fg. 313, Part. 218, Sub. 2, Categoria C/2 e sub 3 categoria A/4 , con interclusi e pertinenti terreni censiti al fg 313 part 223, 94 e un Fabbricato rurale iscritto alla part 80.

Posto in vendita per il diritto di 1/1

Il metodo di stima utilizzato per la valutazione è quello sintetico-comparativo. Per la determinazione sia del più probabile valore di mercato che del canone di locazione sono state valutate le caratteristiche intrinseche (stato d'uso, manutenzione, stato di possesso, eventuali vizi occulti, ecc.) e le caratteristiche estrinseche dell'immobile (ubicazione, caratteristiche dell'unità immobiliare, pertinenze ecc. e condizioni di transitabilità delle strade di collegamento con i vicini mercati e centri urbani) in rapporto ai valori ricavati dalle rilevazioni periodiche dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Conseguentemente, il sottoscritto ritiene di poter stimare il più probabile valore di mercato della zona in € _750,00_ al mq per il fabbricato, 350,00 per il fabbricato rurale e per il terreno si è valuto con 20 € al mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Fabbricato sub 2 e 3	151,29 mq	750,00 €/mq	113.467,50 €	100,00%	113.467,50 €
Fabbricato rurale	78,00 mq	350,00 €/mq	27.300,00 €	100,00%	27.300,00 €
Terreno di pertinenza part 94 e 223	1.030,00 mq.	20,00 €/mq	20.600,00 €	100,00%	20.600,00 €

Valore di stima: € 161.367,50

Deprezzamenti

Tipologia	Valore	Tipo
Costi e oneri per ottenere la concessione edilizia in sanatoria € 994,42 + 2.500 € compensi tecnici	3.494,42	€
Costi e onorari per Scia in sanatoria per la fusione e cambio d'uso del magazzino ad abitazione € 1.500+2.000 € compensi tecnici	3.500,00	€
Oneri di regolarizzazione Catastale + classamento del f.r.	2.000,00	€
Costi per la rimozione delle tettoie in legno, che le quella in alluminio a corpo	4.000,00	€
TOTALE	12.994,42	€

Valore finale di stima: € 148.373,08.

Il canone di locazione può essere stimato in € 544,09/mese.

8. EVENTUALI PARTICOLARITA' DA SEGNALARE

9. RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- Trattasi Immobile indipendente ubicato a Marsala nella Contrada Bambina 91, piano terra, destinato a civile abitazione, Identificato al N.C.E.U. - Fg. 313, Part. 218, Sub. 2, Categoria C/2 e sub 3 categoria A/4, con interclusi e pertinenti terreni censiti al fg 313 part 223, 94 e un Fabbricato rurale iscritto alla part 80. Con accesso diretto sulla strada Contrada bambina 92 e tramite la corte comune che insiste sulla part 218, il fabbricato è composto da: due vani, ingresso-salone-cucina, ripostiglio, disimpegno, locale di sgombero, servizi igienici, vano scala per accesso al terrazzo e ha come pertinenza due lotti di terreno con una superficie di circa mq. 1.000 ed un Fabbricato rurale di circa 80 mq.

PREZZO BASE D'ASTA: € 148.373,08

10. SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 126/2023 R.G.E

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 148.373,08

Immobile indipendente			
Ubicazione:	Marsala nella Contrada Bambina 91, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Casa indipendente con pertinenze Identificati al catasto Fabbricati - Fg. 313 Part. 218, Sub. 2-3, al catasto terreni part 223, 94 e part 80 il Fabbricato rurale	Superficie	151,29 mq
Stato conservativo:	L' immobile risulta ad oggi abitato ed in discreto stato (come rilevabile dalle foto scattate in occasione del sopralluogo).		
Descrizione:	Trattasi Immobile indipendente ubicato a Marsala nella Contrada Bambina 91, piano terra, destinato a civile abitazione, Identificato al N.C.E.U. - Fg. 313, Part. 218, Sub. 2, Categoria C/2 e sub 3 categoria A/4, con interclusi e pertinenti terreni censiti al fg 313 part 223, 94 e un Fabbricato rurale iscritto alla part 80. Con accesso diretto sulla strada Contrada bambina 92 e tramite la corte comune che insiste sulla part 218, il fabbricato è composto da: due vani, ingresso-salone-cucina, ripostiglio, disimpegno, locale di sgombero, servizi igienici, vano scala per accesso al terrazzo e ha come pertinenza due lotti di terreno con una superficie di circa mq. 1.000 ed un Fabbricato rurale di circa 80 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dai familiari che con lui convivono		

ALLEGATI:

1. Verbale di sopralluogo;
2. C.D.U. Comune di Marsala;
3. Ispezione Ipotecarie;
4. Planimetria catastale;
5. Stralcio Catastale
6. Domanda di condono edilizio completa;
7. Foto dei lotti;

Il C.T.U. incaricato
(Geom. Vito Gancitano)

