

Tribunale di Marsala

Libero Consorzio Comunale di Trapani

SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI**Procedura esecutiva:** n°50/2024 RGE promossa da 2018 srl c/tro la**Esperto estimatore(CTU):** Arch. S. Caradonna - via G. Matteotti n°22 - 91018 - Salemi(TP)**Custode giudiziario:** Awv. A. M. Consentino – Piazza San Matteo n.08 – 91025 - Marsala(TP)**Perizia dell'esperto ex art. 568 c.p.c.****1. Premessa: Svolgimento delle operazioni peritali e completezza documentazione ex art. 567 c.p.c.**

Il sottoscritto Arch. Salvatore Caradonna nato a Salemi(TP) il 19/10/1964 – Codice fiscale: CRDSVT64R19H700U – residente a Salemi(TP) in via Mazara n.36 con studio tecnico-professionale sito in Salemi(TP) nella via G. Matteotti n.22, iscritto al n°658 dell'Albo degli Architetti della Provincia di Trapani, iscritto, inoltre, all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Marsala(TP), nominato esperto ex art. 568 c.p.c. dal Giudice Dott. M. Bellomo del Tribunale di Marsala(TP) - Sez. Civile – Esec. immobiliari con provvedimento del 24/06/2024, relativamente al procedimento esecutivo promosso da

prestato il giuramento di rito con dichiarazione depositata nel fascicolo telematico in data 27/06/2024, ha proceduto alla redazione della relazione di consulenza tecnica avente per oggetto "*stima dei beni pignorati e relativi accertamenti catastali, ipotecari ed urbanistici*". In data 15/07/2024 è stato



effettuato il sopralluogo di rito (inizio operazioni peritali) presso l'immobile pignorato sito in via U. La Malfa n.286/piano 3 a Petrosino(TP) con ingresso condominiale dalla stradella comune adiacente alla fabbrica. Alla presenza della Sig. _____

– eseguita, del coniuge Sig. _____

_____ e dell'Avv. Consentino Antonio Mariano, custode giudiziario, come risulta dal relativo verbale allegato alla presente vengono iniziate le operazioni peritali che si svolgono regolarmente ed in un clima collaborativo. In merito alla completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. il fascicolo telematico contiene relativo CERTIFICATO NOTARILE ATTESTANTE LE RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI E DEI REGISTRI IMMOBILIARI EFFETTUATE DAL NOTAIO MAURIZIO LUNETTA DA SAN GIUSEPPE JATO(PA) A FAVORE E A CARICO DEL PIGNORATO E DEI SUOI DANTI CAUSA. Il C.T.U. trasmetteva alle parti la bozza finale di relazione in data 28/09/2024 e alla scadenza dei 15 gg. per le eventuali osservazioni e non avendone ricevuta alcuna provvedeva al deposito della relazione finale.

2. Identificazione dell'immobile e verifica della corrispondenza catastale

a. Identificazione dell'immobile

F.U. tipo appartamento posto a piano 3 senza ascensore e facente parte di un fabbricato composto da n.4 elevazioni fuori terra sito in Petrosino(TP) tra la via U. La Malfa n.286 e la stradella laterale comune dove si trova l'ingresso condominiale censito al NCEU - Fg. 372 - Particella 292 - sub 9 - zona censuaria 1 - Cat. A/2 (abitazione di tipo civile) - classe 5 - vani 8,5 - sup. catastale mq 190,00 - r.c. €. 636,53;

b. Titolarità



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

Viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Sig.

- (Proprietà per 1/1).

c. Cronistoria dei dati catastali e corrispondenza catastale

Periodo	Proprietà	Dati Catastali
Dal 09/01/1976 al 16/12/1991	Sig. _____ nato a _____ - _____ codice _____ fiscale _____ Al Sig. _____ il bene era _____ pervenuto per atto di vendita del 09/01/1976 in notar Giuseppe Mario Galfano trascritto il 30/01/1976 al nr. Particolare 1641 da potere della Sig. _____ nata il _____	NCEU Fg 372 – Particella 292 - sub 9 – zona censuaria 1 – categoria A/2 - classe 5 – vani 8,5 – r.c. L.1.130(euro 0,58)
Dal 16/12/1991 ad oggi	Sig. _____ na- _____ ta a _____ - _____ codice _____ fiscale _____ - per la _____ quota dell'intero in piena _____	NCEU Fg 372 – Particella 292 - sub 9 – zona censuaria 1 – categoria A/2 - classe 5 – vani 8,5 – sup. catastale mq 190,00 - r.c. euro 636,53



	proprietà, giusta atto di do-	
	nazione accettata del	
	16/12/1991 in notar Galfano	
	Eugenio di Marsala(TP) rep. n.	
	13183, trascritto il 15/01/1992	
	ai nn. 1276/1165.	

Lo stato dei luoghi risulta non conforme alle risultanze planimetriche catastali in quanto sono state realizzate opere interne senza relativa autorizzazione e conseguente aggiornamento catastale.

3. Descrizione dell'immobile e suddivisione in lotti

a. Formazione dei lotti

Lotto n.01: Piena proprietà per 1/1 di un F.U. tipo appartamento posto a piano 3 senza ascensore e facente parte di un fabbricato composto da n.4 elevazioni fuori terra sito in Petrosino(TP) tra la via U. La Malfa n.286 e la stradella laterale comune dove si trova l'ingresso condominiale censito al NCEU - Fg. 372 - Particella 292 - sub 9 - zona censuaria 1 - Cat. A/2 (abitazione di tipo civile) - classe 5 - vani 8,5 - sup. catastale mq 190,00 - r.c. €.636,53;

b. Descrizione dell'immobile. Confini, caratteristiche costruttive, consistenza, stato conservativo.

Il F.U. tipo appartamento si trova ubicato al piano terzo senza ascensore di un fabbricato composta da n.4 elevazioni fuori terra realizzata con struttura intelaiata in c.a., solai in latero-cemento compreso quello di copertura piano a terrazzo praticabile. L'appartamento confina a nord con la via U. La Malfa, a sud con altra proprietà, ad est con stradella comune e ad ovest con altra fabbrica di proprietà Stabile o aventi causa ed è stato oggetto in passato di



lavori non autorizzati di manutenzione ordinaria e straordinaria con redistribuzione planimetrica interna. In riferimento allo stato di fatto si riferisce che la compagnatura sia interna che esterna è in mattoni forati, gli intonaci interni sono rifiniti a tonachina liscia pigmentata, quelli esterni con intonaco tipo Li Vigni pigmentato, la pavimentazione è in gres porcellanato, gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni in legno con serrande, servizi con regolari pezzi sanitari ed impianti idrico, elettrico, di scarico e di riscaldamento sotto traccia. In merito alla consistenza attuale della fabbrica che ci servirà come base di calcolo per le operazioni di stima si fa riferimento allo schema sotto riportato:

Dest.	Sup. netta mq	Sup. lorda mq	Coeff.	Sup. conv. mq	H/mt	Piano
Abit.	160,34	190,66	1,00	190,66	2,90	3
Balconi	17,82	17,82	0,25	4,46		3
Tot.	178,16	208,48		195,12		

L'immobile si presenta in normale stato di conservazione, tranne in alcune zone esterne ed interne dove si notano parziali scrostamenti e lesioni paramentali.

c. Stato di occupazione

L'immobile risulta occupato dall'esecutata e dal di lei coniuge Sig.

4. Provenienze ventennali

1. Atto di compravendita del Sig.

del 09/01/1976 in notar Giuseppe Mario Galfano trascritto il 30/01/1976 al nr. Particolare 1641 da potere della Sig.

2. Atto di donazione a favore della Sig.

per la quota dell'intero in piena proprietà, giusta atto di



donazione accettata del 16/12/1991 in notar Galfano Eugenio di Marsala(TP)
rep. n. 13183, trascritto il 15/01/1992 ai nn. 1276/1165, da potere del Sig.

5. Formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri

Sull'immobile sopra descritto gravano le seguenti formalità:

1) TRASCRIZIONE del 05.04.2004 ai nn. 10121/7864, nascente da atto di adesione ed acquiescenza a donazione del 29.03.2004 in notar Giubilato Anna di Mazara Del Vallo (TP) rep. n. 45073, a favore della Sig.

e contro

i Sigg.

, avente per oggetto:

Ad quota dell'intero in piena proprietà di:

- Abitazione in Petrosino foglio 372 particella 292 sub.9
- Lastrico solare in Petrosino foglio 372 particella 292 sub.11

Ad quota pari a 1/4 di piena proprietà di:

- Garage in Petrosino foglio 372 particella 292 sub.4;

2) ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE trascritto il 27/03/2024 ai nn. 6833/5572, nascente da verbale di pignoramento immobiliare del 06/03/2024, Tribunale di Marsala, rep. n°447, a favore di _____ con sede in _____ - codice fiscale _____ - e contro _____ il _____ - avente per oggetto quota

dell'intero in piena proprietà di:



- Abitazione di tipo civile (A2) in Petrosino foglio 372 particella 292 sub.9;

3) IPOTECA VOLONTARIA iscritta il 12.06.2004 ai nn. 18654/3445, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 10/06/2004 ai rogiti del Notaio

Giubilato Anna da Mazara Del Vallo, rep. n°45731/10256, a favore della BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA SOCIETA' PER AZIONI con sede in Padova -

codice fiscale 02691680280 - domicilio ipotecario eletto Filiale 1 Di Trapani Corso Italia N.27 e contro il

- per un montante ipotecario

di €.240.000,00 ed un capitale di €.120.000,00. Durata 15 anni avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni di:

- Abitazione di tipo civile (A2) in Petrosino foglio 372 particella 292 sub.9;

4) ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE trascritto il 28/09/2022 ai nn. 19577/16399, nascente da verbale di pignoramento immobiliare del 07/09/2022, Tribunale

di Marsala, rep. n°1156, a favore di -

c

- avente per oggetto quota

dell'intero in piena proprietà di:

- Abitazione di tipo civile (A2) in Petrosino foglio 372 particella 292 sub.9.

6. Regolarità edilizia e urbanistica

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967 ed è stata edificata con C.E.C. n.2366 del 20/04/1968 rilasciata dal Comune di Marsala(TP). Per le opere

realizzate in difformità dai titoli precedenti si verifica la sanabilità, i costi della

stessa e nel contempo si riportano i seguenti parametri urbanistici:

Parametri principali di progetto

Destinazione: Civile abitazione



Superficie coperta: Mq 190.66

Volume urbanistico di progetto: Mc 591.05

Superficie lorda: Mq 208.48

Su/r: Mq 164.36

Su/nr: Mq 17.82

Parametri principali stato di fatto

Destinazione: Civile abitazione

Superficie coperta: Mq 190.66

Volume urbanistico dello stato di fatto: Mc 591.05

Superficie lorda: Mq 208.48

Su/r: Mq 160.34

Su/nr: Mq 17.82

Alla luce delle risultanze di calcolo e delle verifiche urbanistiche risulta possibile secondo lo scrivente presentare progetto per la regolarizzazione delle opere abusive interne ai sensi del DPR 380/01 e s.m.i. con la contestuale corrispondenza di sanzioni e relative spese tecniche che di seguito verranno esplicitate.

7. Formazione lotti/stima

Lotto n.01: Piena proprietà per 1/1 di un F.U. tipo appartamento posto a piano 3 senza ascensore e facente parte di un fabbricato composto da n.4 elevazioni fuori terra sito in Petrosino (TP) tra la via U. La Malfa n.286 e la stradella laterale comune dove si trova l'ingresso condominiale censito al NCEU - Fg. 372 - Particella 292 - sub 9 - zona censuaria 1 - Cat. A/2 (abitazione di tipo civile) - classe 5 - vani 8,5 - sup. catastale mq 190,00 - r.c. € 636,53. Il metodo di stima utilizzato per la valutazione è quello sintetico-comparativo. Per la determina-



zione del più probabile valore di mercato sono state valutate le caratteristiche intrinseche (stato d'uso, manutenzione, stato di possesso, eventuali vizi occulti, etc.) e le caratteristiche estrinseche dell'immobile (ubicazione, caratteristiche dell'unità immobiliare, pertinenze etc. e condizioni di transitabilità delle strade di collegamento con i vicini mercati e centri urbani) tenendo anche conto dei valori ricavati dalle rilevazioni periodiche dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riferiti al 2° semestre 2023 oltre ai contatti avuti con un paio di agenzie immobiliari marsalesi. Conseguentemente, il sottoscritto ritiene di poter stimare il più probabile valore di mercato per detto fabbricato in rapporto alla zona e a tutti i parametri precedentemente esplicitati con tutte le particolarità ricorrenti nella fattispecie in € 700,00/mq.

Identif. corpo	Sup. conv.	Val. unitario	Val. compl.	Quota vend.	Totale
Lotto n.01: appartamento sito a Petrosino (TP) in via U. La Malfa n.286/piano 3	Mq 195,12	€ 700,00/mq	€ 136.584,00	100%	€ 136.584,00

Valore parziale di stima dell'immobile € 136.584,00

Deprezzamenti

Tipologia	Valore	Tipo
Differenza oneri tributari su base catastale e reale e assenza di garanzia per vizi	€ 20.487,60	15%
Oneri di regolarizzazione urbanistica, tecnici etc.	5.000,00	€.

Valore finale di stima dell'immobile € 111.096,40

Valore finale di stima dell'immobile in c.t. € 111.000,00

(diconsi euro centoundicimila/00)

Il canone di locazione può essere stimato in € 500,00/mese.

8. Eventuali particolarità da segnalare

Si segnalano le seguenti particolarità:

- Nel certificato notarile attestante le risultanze dell'immobile pignorato ed in



visura catastale erroneamente l'immobile risulta ubicato in via Dei Platani n.286. Dalle verifiche effettuate con corrispondenza di fatto risulta ubicato in via U. La Malfa n.286 con ingresso condominiale su stradella comune laterale.

9. Riepilogo bando d'asta

Lotto unico: Piena proprietà per 1/1 di un F.U. tipo appartamento posto a piano 3 e facente parte di un fabbricato composto da n.4 elevazioni fuori terra sito in Petrosino (TP) tra la via U. La Malfa n.286 e la stradella laterale comune dove si trova l'ingresso condominiale censito al NCEU - Fg. 372 - Particella 292 - sub 9 - zona censuaria 1 - Cat. A/2 (abitazione di tipo civile) - classe 5 - vani 8,5 - sup. catastale mq 190,00 - r.c. €.636,53.

Valore finale di stima dell'immobile€ 111.096,40

Valore finale di stima dell'immobile in c.t.€ 111.000,00

(diconsì euro centoundicimila/00)

10. Schema riassuntivo

Alla luce di dette considerazioni e della relativa valutazione sopra dettagliatamente esplicitata, si ritiene di avere compiutamente assolto il mandato ricevuto e si rimane a disposizione del Tribunale per fornire ulteriori chiarimenti che si rendessero eventualmente necessari. La presente relazione viene trasmessa in una copia firmata digitalmente con i relativi allegati aggiornati alla fine dell'espletamento dell'incarico peritale.

Allegati:

- 1) Scheda piano vendita;
- 2) Verbale sopralluogo n.01 - inizio operazioni peritali;
- 3) Stralcio mappa catastale;
- 4) Planimetria catastale;



5) Visura catastale NCEU;

6) Aerofoto con individuazione immobile;

7) Foto esterne ed interne dell'immobile;

8) Visure ipotecarie aggiornate;

9) Elaborato planimetrico di progetto e dello stato di fatto;

10) Certificato di Agibilità parziale del piano terra;

11) Scheda valutazione osservatorio immob. Ag. Entrate 2° sem./2023.

Tanto per l'incarico ricevuto.

Con Osservanza.

Salemi li 22/10/2024

Il C.T.U.

Arch. Salvatore Caradonna



Tribunale di Marsala

Libero Consorzio Comunale di Trapani

SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI**Procedura esecutiva:** n°50/2024 RGE**Piano di Vendita**

Lotto unico: Piena proprietà per 1/1 di un F.U. tipo appartamento posto a piano 3 senza ascensore e facente parte di un fabbricato composto da n.4 elevazioni fuori terra sito in Petrosino(TP) tra la via U. La Malfa n.286 e la stradella laterale comune dove si trova l'ingresso condominiale censito al NCEU - Fg. 372 - Particella 292 - sub 9 - zona censuaria 1 - Cat. A/2 (abitazione di tipo civile) - classe 5 - vani 8,5 - sup. catastale mq 190,00 - r.c. € 636,53.

Valore finale di stima dell'immobile€ 111.096,40**Valore finale di stima dell'immobile in c.t.€ 111.000,00****(diconsi euro centoundicimila/00)**

Salemi li 22/10/2024

Il C.T.U.

Arch. Salvatore Caradonna