

RGE
N. 33/2024

TRIBUNALE DI MARSALA
SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI



Relazione Integrativa alla Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dr. **Ing. Licari Pietro Beniamino**, nell'Esecuzione Immobiliare N°33/2024 del R.G.E. promossa da:

GANDOLFO GIUSEPPE

Contro

—

Custode Giudiziario:
Avv. Francesco Paolo Virgilio

L'Esperto Estimatore:
Ing. Pietro Beniamino Licari



MARSALA (TP), li 11.12.2024

SOMMARIO

Perizia Integrativa dell'esperto ex art. 568 c.p.c.	1
1. Premessa.	3
2. Risposta ai quesiti	3
3. Riepilogo bando d'asta	5
4. Schema riassuntivo	6

1. Premessa.

Richiesta di chiarimenti come da verbale di udienza del 11.11.2024

Il sottoscritto **Dr. Ing. PIETRO BENIAMINO LICARI** (C.F.: LCR PRB 68M22 E974X), con studio in MARSALA via Honor Frost, 12B (ex Via Isolato Egadi), iscritto al N°A0934 dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia 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 14.03.2024 (comunicato via PEC in data 15.03.2024), relativamente al procedimento esecutivo promosso da GANDOLFO GIUSEPPE contro ___, con la presente fornisce i chiarimenti richiesti come da verbale di udienza del 23.09.2024.

In particolare la presente relazione integrativa riguarda:

In riferimento a tutti i beni:

1. L'applicazione della riduzione forfettaria del prezzo di stima del 15% come da decreto di nomina in sostituzione di quella del 10% applicata nella relazione integrativa del 11.10.2024.

2. Risposta ai quesiti.

LOTTO N°1

Bene N°1 - Immobile ubicato a Marsala C.da Fontana di Leo, 155/B bis, piano Terra

Locale Commerciale, posto al piano terra facente parte di un corpo strutturale di maggiori dimensioni, Identificato al N.C.E.U. di Marsala con il Fg. 101, Part. 537, Sub. 5, Zc. 2 Categoria C/1; 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 €. 1.150,00 al mq.

Indentificativo corpo	Superficie Convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Locale Commerciale in Marsala, C.da Fontana di Leo, 155/B bis piano terra	73,00 mq.	1150 €/./ mq.	€. 83.950	100,00%	€. 83.950
Valore di stima:					€. 83.950,00
Tipologia				Valore	Tipo
Differenza oneri tributari su base castale e reale e assenza di garanzia per vizi				/	%
A dedurre oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale					€. 3.100,00
A dedurre Riduzione del 15% per mancanza di garanzia sui vizi.					€.12.592,50
Valore finale di stima: €.68.257,50 (DICASI EUROSESSANTAOTTOMILADUECENTOCINQUANTASETTE/00					
Il canone di locazione può essere stimato in €. 270,00/mese.					

LOTTO N°2

Bene N°2 - Immobile ubicato a Marsala C.da Ranna, 322, Piano Terra.

Abitazione, posta al piano terra facente parte di un corpo strutturale di maggiori dimensioni, Identificato al N.C.E.U. di Marsala con il Fg. 113, Part. 210, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A/4; 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 €. 780,00 al mq.

Indentificativo corpo	Superficie Convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Abitazione in Marsala, C.da Ranna, 322 piano terra	85,00 mq.	780 €/ / mq.	€. 66.300	100,00%	€. 66.300
Valore di stima:					€. 66.300,00
Tipologia				Valore	Tipo
Differenza oneri tributari su base castale e reale e assenza di garanzia per vizi				/	%
A dedurre oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale					€. 0,00
A dedurre Riduzione del 15% per mancanza di garanzia sui vizi.					€. 9.945,00
Valore finale di stima: €.56.355,00 (DICASI EURO CINQUANTASEMILATRECENTOCINQUANTACINQUE/00)					
Il canone di locazione può essere stimato in €. 250,00/mese.					

Bene N° 3 - Immobile ubicato a Marsala C.da Ranna, 323, Piano Terra.

Abitazione, posta al piano terra facente parte di un corpo strutturale di maggiori dimensioni, Identificato al N.C.E.U. di Marsala con il Fg. 113, Part. 210, Sub. 5, Zc. 2 Categoria A/4; 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 €. 780,00 al mq.

Indentificativo corpo	Superficie Convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Abitazione in Marsala, C.da Ranna, 323 piano terra	63,18 mq.	780 €/ / mq.	€. 49.280	100,00%	€. 49.280
Valore di stima:					€. 49.280,00
Tipologia				Valore	Tipo
Differenza oneri tributari su base castale e reale e assenza di garanzia per vizi				/	%
A dedurre oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale					€. 3.100,00
A dedurre Riduzione del 15% per mancanza di garanzia sui vizi.					€. 7.392,00
Valore finale di stima: €.38.788,00 (DICASI EURO TRENTOTTOMILASETTECENTOOTTANTAOTTO/00)					
Il canone di locazione può essere stimato in €. 180,00/mese.					

Bene N° 4 - Immobile ubicato a Marsala C.da Ranna, 325, Piano Terra.

Magazzino/Deposito, posto al piano terra facente parte di un corpo strutturale di maggiori dimensioni, Identificato al N.C.E.U. di Marsala con il Fg. 113, Part. 398, Sub. /, Zc. 2 Categoria C/2; 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 €. 400,00 al mq.

Indentificativo corpo	Superficie Convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Magazzino/Deposito in Marsala, C.da Ranna, 325 piano terra	55,00 mq.	400 €/ / mq.	€. 22.000	100,00%	€. 22.000
Valore di stima:					€. 22.000,00
Tipologia				Valore	Tip o
Differenza oneri tributari su base castale e reale e assenza di garanzia per vizi				/	%
A dedurre oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale					€. 3.100,00
A dedurre Riduzione del 15% per mancanza di garanzia sui vizi.					€. 3.300,00
Valore finale di stima: €.15.600,00 (DICASI EURO QUINDICMILASEICENTO/00)					
Il canone di locazione può essere stimato in €. 160,00/mese.					

3. Riepilogo bando d'asta.

LOTTO N°1

Bene N°1 - Immobile ubicato a Marsala C.da Fontana di Leo, 155/B bis, piano Terra

Locale Commerciale, posto al piano terra facente parte di un corpo strutturale di maggiori dimensioni, Identificato al N.C.E.U. di Marsala con il Fg. 101, Part. 537, Sub. 5, Zc. 2 Categoria C/1; posto in vendita per il diritto di 1/1.

L'U.I. possiede la relativa autorizzazione per l'esercizio di attività commerciale e relativo permesso di Agibilità, quest'ultimo ottenuto con provvedimento n°076 del 06.05.1998, mentre la regolarità edilizia risulta attestata dai i seguenti provvedimenti: Licenza Edilizia n°5010 del 04.03.1972 e Autorizzazione Edilizia n°162 del 22.05.1997.

L'accesso esterno avviene dal lato strada a mezzo di un'apertura di grandi dimensioni mentre nella parte retrostante vi è un'apertura su spazio esterno contraddistinto con altra particella catastale

L'U.I. infine si trova posizionato sul fronte stradale (SS 115) con adeguato spazio antistante, in contesto urbanistico semiperiferico, ben servito dai servizi di urbanizzazione primaria e secondaria ed è ben collegato ed integrato con il contesto urbano circostante.

All'atto del sopralluogo l'immobile risulta essere concesso in locazione alla xxx

Prezzo a base d'asta: €.68.257,50 (DICASI EUROSESSANTAOTTOMILADUECENTOCINQUANTASETTE/00)

LOTTO N°2

Bene N°2 - Unità Immobiliare residenziale sita in Marsala C.da Ranna, 322 (ex. 215/218)

Trattasi di U.I. ubicata al piano terra facente parte di un corpo strutturale di maggiori dimensioni, l'immobile risulta identificato in catasto con la particella n°210 del foglio n°113 sub. 2.

L'U.I. con caratteristiche residenziali risulta essere edificata in data antecedente il 1967 è oggi risulta essere disabitata da circa 10 anni.

L'accesso esterno avviene dal lato strada a mezzo di un'apertura contraddistinta con il civico n°322 mentre nella parte retrostante vi è un'apertura su spazio esterno contraddistinto con altra particella catastale

L'U.I. infine possiede una spazio esterno retrostate di pertinenza e si trova posizionato sul fronte stradale (SS 115) con adeguato spazio antistante, in contesto urbanistico semiperiferico, ben servito dai servizi di urbanizzazione primaria e secondaria ed è ben collegato ed integrato con il contesto urbano circostante.

Prezzo a base d'asta: €.56.355,00 (DICASI EURO CINQUANTASEIMILATRECENTOCINQUANTACINQUE/00)

Bene N°3 - Unità Immobiliare residenziale sita in marsala C.da Ranna, 323

Trattasi di U.I. ubicata al piano terra facente parte di un corpo strutturale di maggiori dimensioni, l'immobile risulta identificato in catasto con la particella n°210 del foglio n°113 sub. 5.

L'U.I. con caratteristiche residenziali risulta essere edificata in data antecedente il 1967 è oggi risulta essere disabitata da circa 10 anni.

L'accesso esterno avviene dal lato strada a mezzo di un'apertura di grandi dimensioni contraddistinta con in civico n°323 mentre nella parte retrostante vi è un'apertura su spazio esterno contraddistinto con altra particella catastale

L'U.I. infine possiede uno spazio esterno retrostante di pertinenza e si trova posizionato sul fronte stradale (SS 115) con adeguato spazio antistante, in contesto urbanistico semiperiferico, ben servito dai servizi di urbanizzazione primaria e secondaria ed è ben collegato ed integrato con il contesto urbano circostante.

Prezzo a base d'asta: €.38.788,00 (DICASI EURO TRENTOTTOMILASETTECENTOOTTANTAOTTO/00)

Bene N°4 - Locale Deposito Sito In Marsala C.da Ranna , 325

Trattasi di U.I. ubicata al piano terra facente parte di un corpo strutturale di maggiori dimensioni, l'immobile risulta identificato in catasto con la particella n°398 del foglio n°113.

L'U.I. con caratteristiche non residenziali risulta essere edificata in data antecedente il 1967 è oggi risulta essere in stato di abbandono.

L'accesso esterno avviene dal lato strada a mezzo di un'apertura di grandi dimensioni contraddistinta con in civico n°325 mentre nella parte retrostante vi è un'apertura su spazio esterno di pertinenza.

L'U.I. si trova posizionato sul fronte stradale (SS 115) con adeguato spazio antistante, in contesto urbanistico semiperiferico, ben servito dai servizi di urbanizzazione primaria e secondaria ed è ben collegato ed integrato con il contesto urbano circostante.

Prezzo a base d'asta: €. 15.600,00 (DICASI EURO QUINDICMILASEICENTO/00)

4. Schema riassuntivo.

LOTTO N°1 – PREZZO BASE D'ASTA €. 68.257,50

Bene N°1 - Immobile Locale Commerciale			
Ubicazione:	Marsala C.da Fontana di Leo, 155/B bis, piano Terra		
Diritto Reale:	Proprietà	Quota:	1/1
Tipologia Immobile:	Identificato al N.C.E.U. di Marsala con il Fg. 101, Part. 537, Sub. 5, Zc. 2 Categoria C/1;	Superficie:	mq. 73,00
Stato Conservativo:	Il fabbricato risulta essere costruito con struttura portante in muratura e dal punto di vista strutturale fa parte di un complesso immobiliare più con tipologia a schiera. Le rifiniture in ottimo stato di conservazione sono di tipo ordinario e sono compatibili con la destinazione attuale.		
Descrizione:	Trattasi di U.I. ubicata al piano terra facente parte di un corpo strutturale di maggiori dimensioni, l'immobile risulta identificato in catasto con la particella n°537 del foglio n°101 sub. 5. L'immobile risulta essere accorpato dal punto di vista strutturale ad immobile confinante riconducibile ad altra proprietà, lo stesso è costituito da un unico vano all'interno del quale è stato realizzato un servizio igienico con antibagno. L'U.I. possiede la relativa autorizzazione per l'esercizio di attività commerciale e relativo permesso di Agibilità, quest'ultimo ottenuto con provvedimento n°076 del 06.05.1998, mentre la regolarità edilizia risulta attestata dai seguenti provvedimenti: Licenza Edilizia n°5010 del 04.03.1972 e Autorizzazione Edilizia n°162 del 22.05.1997. La planimetria catastale estratta non riporta la modifica riguardante il servizio igienico realizzato con il provvedimento autorizzativo di cui sopra pertanto sarebbe necessario provvedere al relativo aggiornamento della stessa. L'accesso esterno avviene dal lato strada a mezzo di un'apertura di grandi dimensioni mentre nella parte		

	retrostante vi è un'apertura su spazio esterno contraddistinto con altra particella catastale L'U.I. infine si trova posizionato sul fronte stradale (SS 115) con adeguato spazio antistante, in contesto urbanistico semiperiferico, ben servito dai servizi di urbanizzazione primaria e secondaria ed è ben collegato ed integrato con il contesto urbano circostante.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di Occupazione:	All'atto del sopralluogo l'immobile risulta essere concesso in locazione alla xxx

LOTTO N°2 – PREZZO BASE D'ASTA €110.743,00

Bene N°2 - Immobile Residenziale			
Ubicazione:	Marsala C.da Ranna, 322 (ex. 215/218)		
Diritto Reale:	Proprietà	Quota:	1/1
Tipologia Immobile:	Identificato al N.C.E.U. di Marsala con il Fg. 113, Part. 210, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A/4;	Superficie:	mq. 85,00
Stato Conservativo:	<p>Il fabbricato risulta essere costruito con struttura portante in muratura e dal punto di vista strutturale fa parte di un complesso immobiliare con più immobili contigui.</p> <p>Le rifiniture in pessimo stato di conservazione sono di tipo ordinario e sono compatibili con la destinazione attuale..</p>		
Descrizione:	<p>Trattasi di U.I. di tipo residenziale ubicata al piano terra e facente parte di un corpo di fabbrica di maggiori dimensioni realizzato tutto su un'unica elevazione fuori terra, identificato in catasto con la particella n°210 del foglio n°113 sub. 2.</p> <p>L'immobile dal punto di vista strutturale costituisce un'unico corpo di fabbrica con l'immobile confinante riconducibile alla stessa proprietà, risulta costituito da n°5,5 vani ed è posto in comunicazione interne con U.I. adiacente (sub. 5) .</p> <p>L'U.I. possiede caratteristiche di tipo residenziale, risulta essere edificata in data antecedente al 1967 e oggi risulta essere disabitata da circa 10 anni.</p> <p>La planimetria catastale estratta è coerente con quanto riscontrato in fase di sopralluogo ad eccezione dei varchi di comunicazione interna con il sub. 5, anch'esso oggetto di pignoramento.</p> <p>L'accesso esterno avviene dal lato strada a mezzo di un'apertura di grandi dimensioni contraddistinta con in civico n°322 mentre nella parte retrostante vi è un'apertura su spazio esterno di pertinenza.</p> <p>L'U.I. infine si trova posizionato sul fronte stradale (SS 115) con adeguato spazio antistante, in contesto urbanistico semiperiferico, ben servito dai servizi di urbanizzazione primaria e secondaria ed è ben collegato ed integrato con il contesto urbano circostante.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di Occupazione:	All'atto del sopralluogo l'immobile risulta essere nelle disponibilità dell'esecutato.		

Bene N°3 - Immobile Residenziale			
Ubicazione:	Marsala C.da Ranna, 323 (
Diritto Reale:	Proprietà	Quota:	1/1
Tipologia Immobile:	Identificato al N.C.E.U. di Marsala con il Fg. 113, Part. 210, Sub. 5, Zc. 2 Categoria A/4;	Superficie:	mq. 63,18
Stato Conservativo:	<p>Il fabbricato risulta essere costruito con struttura portante in muratura e dal punto di vista strutturale fa parte di un complesso immobiliare con più immobili contigui.</p> <p>Le rifiniture in pessimo stato di conservazione sono di tipo ordinario e sono compatibili con la</p>		

	destinazione attuale..
Descrizione:	<p>Trattasi di U.I. di tipo residenziale ubicata al piano terra e facente parte di un corpo di fabbrica di maggiori dimensioni realizzato tutto su un'unica elevazione fuori terra, identificato in catasto con la particella n°210 del foglio n°113 sub. 5.</p> <p>L'immobile dal punto di vista strutturale costituisce un'unico corpo di fabbrica con l'immobile confinante riconducibile alla stessa proprietà, risulta costituito da n°3,5 vani ed è posto in comunicazione interne con U.I. adiacente (sub. 2) .</p> <p>L'U.I. possiede caratteristiche di tipo residenziale, risulta essere edificata in data antecedente il 1967 e oggi risulta essere disabitata da circa 10 anni.</p> <p>La planimetria catastale estratta è coerente con quanto riscontrato in fase di sopralluogo ad eccezione dei varchi di comunicazione interna con il sub. 2, anch'esso oggetto di pignoramento.</p> <p>L'accesso esterno avviene dal lato strada a mezzo di un'apertura di grandi dimensioni contraddistinta con in civico n°323 mentre nella parte retrostante vi è un'apertura su spazio esterno di pertinenza.</p> <p>L'U.I. infine si trova posizionato sul fronte stradale (SS 115) con adeguato spazio antistante, in contesto urbanistico semiperiferico, ben servito dai servizi di urbanizzazione primaria e secondaria ed è ben collegato ed integrato con il contesto urbano circostante.</p>
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di Occupazione:	All'atto del sopralluogo l'immobile risulta essere nelle disponibilità dell'esecutato.

Bene N°4 – Locale Deposito

Ubicazione:	Marsala C.da Ranna, 325		
Diritto Reale:	Proprietà	Quota:	1/1
Tipologia Immobile:	Identificato al N.C.E.U. di Marsala con il Fg. 113, Part. 398, Zc. 2 Categoria C/2;	Superficie:	mq. 55,00
Stato Conservativo:	<p>Il fabbricato risulta essere costruito con struttura portante in muratura e dal punto di vista strutturale fa parte di un complesso immobiliare con più immobili contigui.</p> <p>Le rifiniture in pessimo stato di conservazione sono di tipo ordinario e sono compatibili con la destinazione attuale..</p>		
Descrizione:	<p>Trattasi di U.I. ubicata al piano terra facente parte di un corpo strutturale di maggiori dimensioni, l'immobile risulta identificato in catasto con la particella n°398 del foglio n°113.</p> <p>L'immobile risulta essere accorpato dal punto di vista strutturale ad immobile confinante riconducibile alla stessa proprietà, lo stesso possiede una superficie pari a 55 m2 e si affaccia su spazio scoperto esterno di pertinenza e comune ai sub. 2 e 5.</p> <p>L'U.I. con caratteristiche non residenziali risulta essere edificata in data antecedente il 1967 e oggi risulta essere in stato di abbandono.</p> <p>La planimetria catastale non è stata reperita attraverso il catasto informatico perchè non disponibile, per tanto sarà opportuno eseguire una pratica di allineamento dei dati oppure un inserimento della stessa.</p> <p>L'accesso esterno avviene dal lato strada a mezzo di un'apertura di grandi dimensioni contraddistinta con in civico n°325 mentre nella parte retrostante vi è un'apertura su spazio esterno di pertinenza.</p> <p>L'U.I. si trova posizionato sul fronte stradale (SS 115) con adeguato spazio antistante, in contesto urbanistico semiperiferico, ben servito dai servizi di urbanizzazione primaria e secondaria ed è ben collegato ed integrato con il contesto urbano circostante.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di Occupazione:	All'atto del sopralluogo l'immobile risulta essere nelle disponibilità dell'esecutato.		

L'Esperto Estimatore:
Ing. Pietro Beniamino Licari