

Tribunale di Marsala

Libero Consorzio Comunale di Trapani

SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva: n°03/2024 RGE promossa da [redacted] contro i Sigg. [redacted]

Esperto estimatore(CTU): Arch. S. Caradonna - via G. Matteotti n°22 – Salemi(TP)

Custode giudiziario: Avv. G. Faugiana – via IV Novembre n°14 - Castelvetro(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., con provvedimento del 16/02/2024 (comunicato in data 20/02/2024), relativamente al procedimento esecutivo promosso [redacted] contro i Sigg. [redacted] nato [redacted] [redacted] – Codice fiscale: [redacted] D - e [redacted] nata a [redacted] [redacted] – Codice fiscale [redacted] prestato il giuramento di rito con dichiarazione depositata nel fascicolo telematico in data 24/02/2024, 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 07/05/2024 è stato effettuato il sopralluogo di rito (inizio operazioni peritali) presso l'immobile pignorato sito in C/da Amabilina n.438/l a Marsala(TP), alla presenza della [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] eseguita e dell'Avv. Faugiana Giuseppina, custode giudiziario, come risulta dal relativo verbale allegato alla presente. Il C.T.U. in data 28/03/2024 chiedeva al Signor Giudice proroga trasmissione relazione che veniva concessa stabilendo nuove scadenze ed in particolare la relazione alle parti per eventuali osservazioni doveva essere trasmessa entro il 07/06/2024 mentre la relazione definitiva doveva essere trasmessa entro il 05/07/2024. Il C.T.U. trasmetteva alle parti la relazione in data 07/06/2024 e non ricevendo alcuna osservazione in merito entro 15gg procedeva al definitivo deposito in data 05/07/2024. Il C.T.U. rilevato mero errore materiale nella perizia trasmessa provvedeva in accordo con le parti in data 27/08/2024 a nuovo deposito della stessa. Nell'udienza del 14/10/2024 il Sig. Giudice Dott. M. Bellomo chiedeva al C.T.U. di rideterminare il valore di stima del bene alla luce di osservazioni in merito e dava termine perentorio di 15 gg per il deposito di nuova perizia C.T.U. previa trasmissione della stessa anche alle parti. Il C.T.U. provvedeva a trasmettere alle parti la nuova perizia in data e depositava nel contempo il tutto anche in Tribunale.

2. Identificazione dell'immobile e verifica della corrispondenza catastale

a. Identificazione dell'immobile

F.U. tipo villetta facente parte di un gruppo di fabbricati bifamiliari sito in Marsala(TP) in C/da Amabilina n.438/l, composta da un piano terra ed un primo realizzati su un lotto di terreno di mq 230.00 ca. compresa l'area di sedime della fabbrica, censito al NCEU - Fg. 203 - Particella 959 - sub 7 - Cat. A/2 (abita-

zione di tipo civile) - classe 5 - vani 7 - sup. catastale 134 mq - r.c. €.542,28;

b. Titolarità

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

1) Sig. [REDACTED] (Proprietà per 1/2) nato [REDACTED] - Codice

fiscale: [REDACTED]

2) Sig. [REDACTED] (Proprietà per 1/2) nato [REDACTED] il

[REDACTED] - Codice fiscale [REDACTED];

Viene posto in vendita per i seguenti diritti:

1) Sig. [REDACTED] (Proprietà per 1/2)

2) Sig. [REDACTED] (Proprietà per 1/2)

c. Cronistoria dei dati catastali e corrispondenza catastale

| Periodo | Proprietà | Dati Catastali |
|------------------------------|---|---|
| Dal 01/08/1977 al 09/02/2006 | Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] - Codice fiscale: [REDACTED] | NCT Fg 203 - Particella 671 - Semin. Arborato - classe 4 - Are. 21,80 - Reddito domini- cale € 7,32 - Reddito agrario [REDACTED] nato [REDACTED] [REDACTED] - Codice fiscale [REDACTED] € 3,38 |
| Dal 09/02/2006 al 24/07/2007 | Sig. [REDACTED] nato [REDACTED] il [REDACTED] - Codice fiscale: [REDACTED] | NCT Fg 203 - Particella 671 - Semin. Arborato - classe 4 - Are. 21,80 - Reddito domini- cale € 7,32 - Reddito agrario € 3,38 |
| Dal 24/07/2007 al 31/10/2007 | Sig. [REDACTED] nato | NCEU Fg. 203 - Particella 959 |



| | | |
|------------------------------|--|--|
| | [REDACTED] il [REDACTED] - | - sub 7 - zona cens. 2 - Cat. |
| | Codice fiscale: | A/3 - (abitazione di tipo economico) - classe 6 - vani 7 - r.c. €506,13 |
| Dal 31/10/2007 al 22/10/2009 | Sig. [REDACTED] nato [REDACTED] | NCEU Fg. 203 - Particella 959 |
| | [REDACTED] il [REDACTED] - | - sub 7 - zona cens. 2 - Cat. |
| | Codice fiscale: | A/2 - (abitazione di tipo civile) - classe 5 - vani 7 - r.c. €542,28 |
| Dal 22/10/2009 ad oggi | Sig. [REDACTED] Proprietà per 1/2) nato [REDACTED] il [REDACTED] - | NCEU Fg. 203 - Particella 959 |
| | [REDACTED] - Codice fiscale: | A/2 - (abitazione di tipo civile) - classe 5 - vani 7 - sup. catastale 134 mq - r.c. €542,28 |
| | [REDACTED] e Sig. [REDACTED] | |
| | [REDACTED] | |
| | la(Proprietà per 1/2) nata a [REDACTED] | |
| | [REDACTED] il [REDACTED] - | |
| | Codice fiscale: | |
| | [REDACTED] B | |

Lo stato dei luoghi risulta non conforme alle risultanze planimetriche catastali in quanto sono state realizzate opere interne ed esterne senza relative autorizzazioni ed aggiornamento catastale.

3. Descrizione dell'immobile e suddivisione in lotti

a. Formazione dei lotti

Lotto 1: Piena proprietà indivisa per 1/2 ciascuno in regime di separazione legale dei beni di un F.U. tipo villetta unifamiliare destinata a civile abitazione rea-



lizzata su un lotto di terreno di mq 230.00 ca. compresa l'area di sedime della fabbrica, composta da un piano terra ed un primo suta a Marsala(TP) in C/da Amabilina n.438/l, identificata al NCEU - Fg. 203 - Particella 959 - sub 7 - Cat. A/2 (abitazione di tipo civile) - classe 5 - vani 7 - sup. catastale 134 mq - r.c. €.542,28;

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

Il F.U. tipo villetta unifamiliare realizzata su lotto di terreno di mq 230.00 ca. compresa l'area di sedime della fabbrica che si articola in 2 elevazioni fuori terra e confina a nord e sud con stradelle private, ad ovest con altra fabbrica di proprietà [redacted] o aventi causa e ad est con altra fabbrica di proprietà [redacted] [redacted] o aventi causa. Si tratta di una struttura intelaiata in c.a. con fondazione a platea, solai in latero-cemento compreso quello di copertura a doppia falda rifinito con tegole tipo coppo di sicilia. La tompagnatura 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 in gres porcellanato, gli infissi interni in legno tamburato, quelli esterni in legno con persiane, servizi con regolari pezzi sanitari ed impianti idrico, elettrico, di scarico e di riscaldamento sottotraccia. I vani realizzati abusivamente sia quelli in ampliamento che quello singolo sul lotto di cui alle planimetrie in allegato hanno tompagnatura interna ed esterna in conci di tufo, copertura a falda con travi in legno e rifiniti con tegole tipo coppo di sicilia. Gli intonaci interni sono rifiniti a tonachina liscia pigmentata, quelli esterni con intonaco tipo Li Vigni pigmentato, la pavimentazione in gres porcellanato, gli infissi interni in legno tamburato, quelli esterni in legno e vetro, servizio con re-



golari pezzi sanitari ed impianti idrico, elettrico, di scarico e di riscaldamento sottotraccia. In merito alla consistenza attuale della fabbrica si fa riferimento allo schema sotto riportato:

| Dest. | Sup. netta mq | Sup. lorda mq | Coeff. | Sup. conv. mq | H/mt | Piano |
|------------|---------------|---------------|--------|---------------|------|-------|
| Abit. | 79.74 | 96.43 | 1.00 | 96.43 | 2.70 | T |
| Scala int. | 2.60 | | 0.25 | | 2.70 | T |
| Dep. est. | 9.66 | 12.50 | 0.25 | 2.42 | 2.40 | T |
| Loc. tec. | 3.71 | 4.40 | 0.25 | 0.93 | 2.40 | T |
| Ver. scop. | 7.80 | | 0.25 | 1.95 | | T |
| Abit. | 44.04 | 62.51 | 1.00 | 62.51 | 3.15 | 1 |
| Scala int. | 5.20 | | 0.25 | | 3.15 | 1 |
| Ver. cop. | 2.53 | | 0.25 | | 3.15 | 1 |
| Tot. | 147.48 | 175.84 | | 164.24 | | |

L'immobile si presenta in normale stato di conservazione.

c. Stato di occupazione

L'immobile risulta occupato dall'esecutata con n.02 figli che con lei convivono risultando la stessa [REDACTED]

4. Provenienze ventennali

1. Atto di compravendita del 01/08/1977 a favore dei Sigg. [REDACTED]

[REDACTED] - Codice fiscale [REDACTED] - e [REDACTED]

[REDACTED] il [REDACTED] - Codice fiscale:

[REDACTED] - trascritto a Marsala (TP) il 04/08/1977 al n.33325 reg. part.

2. Atto di compravendita del 09/02/2006 a favore del Sig. [REDACTED]

[REDACTED] - Codice fiscale [REDACTED] da po-

tere di [REDACTED] e [REDACTED] trascritto a Trapani il 24/02/2006 al

n.3764 reg. part.

3. Atto di compravendita del 22/10/2009 a favore dei Sigg. [REDACTED]

[REDACTED] - Codice fiscale [REDACTED] D - e Sig. [REDACTED]

[REDACTED] - Codice fiscale:

[REDACTED] - da potere di [REDACTED] o trascritto a Trapani il

28/10/2009 al n.18740 reg. part.

5. Formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri

Sull'immobile sopra descritto grava la seguente formalità: Pignoramento trascritto in data 18.01.2024 ai nn.1221 reg. gen. e 999 reg. part. a favore

sede di Roma contro i Sigg. (quota ½) nato a

- Codice fiscale - e

(quota ½) (P) il - Codice fiscale:

6. Regolarità edilizia e urbanistica

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile oggetto di esecuzione è stato costruito con provvedimento n.1233 rilasciato dal Comune di Marsala(TP) in data 28/06/2007 e dichiarato agibile con provvedimento n.05 in data 31/01/2008. 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

Zonizzazione: B/3

Indice di edificabilità: 2.5 mc/mq

Distanza confini: mt 10.00 tra pareti finestrate, mt 5.00 se non vi è edificazione o a confine con parete non finestrata se il confine non è edificato

Volume urbanistico realizzabile: Lotto mq 228.88*2.5 = mc 572.20

Volume urbanistico di progetto: mc 378.50

Destinazione: Civile abitazione

Superficie coperta: mq 62.51

Superficie lorda: PT mq 75.81+P1°mq 62.51 = Tot. mq 138.32

Su/r: PT mq 50.13+P1°mq 44.04 = Tot. mq 94.17



Su/nr: PT mq 2.60(scala int.)+mq 14.10(ver. scop.)+P1°mq 5.20(Scala int.)+ mq
2.53(veranda cop.) = Tot. mq 24.43

Parametri principali stato di fatto

Zonizzazione: B/3

Indice di edificabilità: 2.5 mc/mq

Distanza confini: mt 10.00 tra pareti finestrate, mt 5.00 se non vi è edificazione
o a confine con parete non finestrata se il confine non è edificato

Volume urbanistico realizzabile: Lotto mq 228.88*2.5 = mc 572.20

Volume urbanistico dello stato di fatto: mc 378.50+mc (5.10*6.65)*2.70 vani K,
doccia,disp.,rip.+(5.60+4.40)*2.50/2*2.40 dep. est.+0.80*5.50*2.40 loc. tecnico=
mc 510.63

Destinazione: Civile abitazione

Superficie coperta: mq 62.51+mq 33.92(vano K+doccia+dispensa+rip.)+mq
12.50(dep. est.)+mq 4.40(loc.tecnico) = mq 113.33

Superficie lorda: PT mq 113.33+P1°mq 62.51 = Tot. mq 175.84

Su/r: PT mq 79.74+P1°mq 44.04 = Tot. mq 123.78

Su/nr: PT mq 2.60(scala int.)+mq 9.66(dep. est.)+mq 3.71 (loc.tecnico)+mq
7.80(ver. scop.)+P1°mq 5.20(Scala int.)+ mq 2.53(veranda cop.) = Tot. mq 31.50

Alla luce delle risultanze di calcolo e delle verifiche urbanistiche risulta possibi-
le presentare progetto in sanatoria ai sensi dell'art.36 DPR 380/01 e s.m.i. con
la contestuale corresponsione di sanzioni, spese tecniche e di modifica cata-
stale che in seguito verranno esplicitate.

7. Stima/Formazione lotti

Bene n°1: F.U. tipo villetta unifamiliare destinata a civile abitazione realizzata
su lotto di terreno di mq 230.00 ca. compresa l'area di sedime della fabbrica



composta da un piano terra ed un primo sitta a Marsala(TP) in C/da Amabilina n.438/I, identificata al NCEU - Fg. 203 - Particella 959 - sub 7 - Cat. A/2 (abitazione di tipo civile) - classe 5 - vani 7 - sup. catastale 134 mq - r.c. €542,28 posto in vendita per il diritto di 1/1. Il metodo di stima utilizzato per la valutazione è quello sintetico-comparativo. Per la determinazione 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 nello specifico Euroimmobiliare e Immobilcasa. Conseguentemente, il sottoscritto ritiene di poter stimare il più probabile valore di mercato per detto fabbricato compreso il terreno di pertinenza in rapporto alla zona e a tutti i parametri precedentemente esplicitati con tutte le particolarità ricorrenti nella fattispecie in €965,00/mq.

| Identif. corpo | Sup. conv. | Val. unitario | Val. compl. | Quota vend. | Totale |
|--|------------|---------------|-------------|-------------|-------------|
| Bene 1: Villetta unifamiliare sita a Marsala(TP) in C/da Amabilina n.438/I | Mq 164.24 | €965,00/mq | €158.491,60 | 100% | €158.491,60 |

Valore stima immobile compreso terreno pertinenza:.....€158.491,60

Deprezzamenti

| Tipologia | Valore | Tipo |
|---|------------|------|
| Differenza oneri tributari su base catastale e reale e assenza di garanzia per vizi | €23.773,74 | 15% |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica, tecnici etc. | 20.000,00 | €. |

Valore finale di stima compreso terreno pertinenza:€114.717,86

Valore finale di stima compreso terreno pertinenza in c.t.:€115.000,00



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

8. Eventuali particolarità da segnalare

Nessuna particolarità da segnalare.

9. Riepilogo bando d'asta

Lotto unico: F.U. tipo villetta unifamiliare destinata a civile abitazione realizzata su lotto di terreno di mq 230.00 ca. compresa l'area di sedime della fabbrica composta da un piano terra ed un primo sitta a Marsala(TP) in C/da Amabilina n.438/l, identificata al NCEU - Fg. 203 - Particella 959 - sub 7 - Cat. A/2 (abitazione di tipo civile) - classe 5 - vani 7 - sup. catastale 134 mq - r.c. €542,28 posto in vendita per il diritto di 1/1.

Valore finale di stima compreso terreno pertinenza:€.114.717,86

Valore finale di stima compreso terreno pertinenza in c.t.:€.115.000,00

(diconsi euro centoquindicimila/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) Estratto mappa catastale;
- 4) Planimetria catastale;



5) Visura catastale NCEU;

6) Visura catastale NCT;

7) Aerofoto con individuazione immobile;

8) Foto esterne ed interne dell'immobile;

9) Visure ipotecarie aggiornate;

10) Certificazione di abitabilità n.05 del 31/01/2008;

11) C.E.C. n.1233 del 28/06/2007;

12) Titolo di proprietà immobile;

13) Elaborato planimetrico di progetto e di stato di fatto;

14) Certificato di destinazione urbanistica;

15) Scheda osservatorio immobiliare ag. Entrate.

Tanto per l'incarico ricevuto.

Con Osservanza.

Salemi li 14/10/2024

Il C.T.U.

Arch. Salvatore Caradonna

