
TRIBUNALE DI MARSALA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ricciardi Antonina, nell'Esecuzione Immobiliare 93/2022 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Stima / Formazione lotti.....	7
Riepilogo bando d'asta	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 93/2022 del R.G.E.....	11
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 64.708,80	11



INCARICO

In data 06/10/2022, la sottoscritta Ing. Ricciardi Antonina, con studio in Via Aspromonte, 27 - 91025 - Marsala (TP), email antonella_ricciardi@virgilio.it, PEC antonina.ricciardi@ordineingegneritrapani.it, Tel. 328 8771766, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/10/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- Appartamento ubicato a Marsala (TP) - Via Sirtori n. 77, piano 1 (Coord. Geografiche: 37.796301°, 12.446831°)

DESCRIZIONE

Appartamento posto al primo piano di un edificio a tre piani fuori terra; esso ha una superficie coperta di mq 94,44, è composto da tre vani oltre accessori. L'immobile si trova in una zona poco distante dal centro della città, caratterizzata da edilizia residenziale e provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

- Appartamento ubicato a Marsala (TP) - Via Sirtori n. 77, piano 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 alla seguente esecutata:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

Secondo quanto risulta dal titolo di provenienza, l'appartamento oggetto di stima confina con la via Sirtori, con il cortile comune da cui ha accesso, con il vano scala e con gli aventi causa di **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	80,29 mq	94,44 mq	1,00	94,44 mq	3,20 m	Primo
Balcone	2,40 mq	2,88 mq	0,25	0,72 mq	3,30 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				95,16 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 17/08/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 200, Part. 232, Sub. 6 Piano 1
Dal 17/08/1988 al 19/11/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 200, Part. 232, Sub. 6 Piano 1
Dal 19/11/1999 al 15/05/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 200, Part. 232, Sub. 6 Categoria F4 Piano 1
Dal 15/05/2001 al 02/02/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 200, Part. 232, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A4 Cl. 4, Cons. 4 vani Rendita € 159,07 Piano 1
Dal 02/02/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 200, Part. 232, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A4 Cl. 4, Cons. 4 vani Rendita € 159,07 Piano 1
Dal 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 200, Part. 232, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A4 Cl. 4, Cons. 4 vani Superficie catastale 97 mq (escluse aree scoperte: 96 mq) Rendita € 159,07 Piano 1



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	200	232	6	1	A4	4	4 vani	97 mq (escluse aree scoperte: 96 mq)	159,07 €	1	

L'esecutata **** Omissis **** risulta titolare catastale del bene in regime patrimoniale di separazione legale.

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento (come l'edificio di cui fa parte) si trova in discreto stato di conservazione. Si segnala tuttavia la mancanza delle cornici della porta della camera da letto e la non perfetta finitura di una delle pareti di quest'ultima; inoltre, il prospetto dell'edificio di cui fa parte l'appartamento presenta (a primo piano) una macchia di umidità in corrispondenza di alcune tubazioni poste lungo la parete e il solaio di copertura del vano scala presenta (in due punti) il distacco dell'intradosso.

PARTI COMUNI

Oltre a ciò che per legge, consuetudine, destinazione e stato dei luoghi deve considerarsi parte comune, nel titolo di provenienza sono specificatamente indicate le seguenti comproprietà: la metà indivisa dell'area di terzo piano (su parte della quale è stato ricavato irregolarmente un vano con copertura in legno), stante che l'altra metà appartiene agli eredi di **** Omissis ****; la comproprietà della corte; la comproprietà del vano scala.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio a tre piani fuori terra di cui fa parte l'appartamento oggetto di stima è realizzato con struttura portante in muratura e solai del tipo misto in c.a.; la copertura è a terrazza; i prospetti esterni sono rifiniti con intonaco per esterni di tipo civile.

L'appartamento, a cui si accede dal vano scala attraverso un portone a due ante in legno, ha un'altezza interna utile pari a m 3,20 (ad eccezione del corridoio d'ingresso che ha un'altezza interna utile pari a m 2,50), una superficie coperta di mq 94,44 e si compone di tre vani oltre accessori e precisamente un soggiorno in diretta comunicazione con la cucina, una camera da letto, un ulteriore vano adibito a cameretta e un bagno. Le caratteristiche di rifinitura sono le seguenti: la pavimentazione è in marmettoni pressati; le pareti sono rifinite con intonaco di tipo civile con ultimo strato di gesso (fatta eccezione per le pareti della cucina e del bagno che sono parzialmente rivestite con piastrelle in ceramica), così come i soffitti; gli infissi esterni sono in legno e vetro



con serrande avvolgibili in plastica (ad eccezione di quello del bagno che è in alluminio preverniciato e vetro e di quello della camera da letto che presenta in luogo della serranda avvolgibile una persiana anch'essa in alluminio preverniciato); gli infissi interni sono in legno. Gli impianti elettrico e idrico sono del tipo sotto traccia.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dall'esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/08/1988 al 02/02/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Pietro Cavasino di Marsala	17/08/1988	73800	16391
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	25/08/1988	16237	13737
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Marsala	22/08/1988	1271			
Dal 02/02/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Salvatore Lombardo di Marsala	02/02/2010	37637	12889
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	24/02/2010	4838	3308
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Marsala	23/02/2010	843			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;



- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Trapani il 05/07/2022
Reg. gen. 13911 - Reg. part. 11641
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile è privo del certificato di agibilità.

L'immobile, che si trova all'esterno del vecchio perimetro del centro urbano, è di costruzione antecedente al 1967 (così come indicato nei titoli di provenienza); esso è infatti rappresentato nell'aerofotogrammetria volo 1968.

Inoltre, le ricerche condotte presso gli uffici dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Marsala non hanno fatto emergere la presenza di alcuna pratica edilizia relativa all'immobile.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- Appartamento ubicato a Marsala (TP) - Via Sirtori n. 77, piano 1
Appartamento posto al primo piano di un edificio a tre piani fuori terra; esso ha una superficie coperta di mq 94,44, è composto da tre vani oltre accessori. L'immobile si trova in una zona poco distante dal centro della città, caratterizzata da edilizia residenziale e provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 200, Part. 232, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 76.128,00
Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico-comparativo. Per la determinazione del più probabile valore di mercato sono state valutate le caratteristiche intrinseche (stato d'uso, manutenzione, eventuali vizi occulti, ecc.) e le caratteristiche estrinseche dell'immobile (ubicazione, caratteristiche dell'unità immobiliare, pertinenze, ecc.) in rapporto ai valori ricavati dalle rilevazioni periodiche dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Appartamento Marsala (TP) - Via Sirtori n. 77, piano 1	95,16 mq	800,00 €/mq	€ 76.128,00	100,00%	€ 76.128,00
				Valore di stima:	€ 76.128,00

Valore di stima: € 76.128,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per assenza di garanzia per vizi occulti, differenza tra oneri tributari calcolati su base reale e catastale	15,00	%

Valore finale di stima: € 64.708,80

Canone di locazione mensile stimato: € 250,00

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, 30/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Ricciardi Antonina

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Rapporto fotografico
- ✓ Planimetrie dell'immobile ed estratto di mappa
- ✓ Visura catastale
- ✓ Copia dei titoli di provenienza
- ✓ Aerofotogrammetria volo 1968
- ✓ Avvisi di inizio operazioni peritali
- ✓ Avvisi di ripresa operazioni peritali



- ✓ Verbale di sopralluogo
- ✓ Attestazione di trasmissione alle parti della copia della perizia
- ✓ Estratto redatto in conformità alla direttiva in materia di trattamento dei dati



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- Appartamento ubicato a Marsala (TP) - Via Sirtori n. 77, piano 1
Appartamento posto al primo piano di un edificio a tre piani fuori terra; esso ha una superficie coperta di mq 94,44, è composto da tre vani oltre accessori. L'immobile si trova in una zona poco distante dal centro della città, caratterizzata da edilizia residenziale e provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 200, Part. 232, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 64.708,80



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 93/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 64.708,80

Appartamento			
Ubicazione:	Marsala (TP) - Via Sirtori n. 77, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 224, Part. 314, Sub. 18, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 224, Part. 314, Sub. 77, Zc. 2, Categoria C6	Superficie	95,16 mq
Stato conservativo:	L'appartamento (come l'edificio di cui fa parte) si trova in discreto stato di conservazione. Si segnala tuttavia la mancanza delle cornici della porta della camera da letto e la non perfetta finitura di una delle pareti di quest'ultima; inoltre, il prospetto dell'edificio di cui fa parte l'appartamento presenta (a primo piano) una macchia di umidità in corrispondenza di alcune tubazioni poste lungo la parete e il solaio di copertura del vano scala presenta (in due punti) il distacco dell'intradosso..		
Descrizione:	Appartamento posto al primo piano di un edificio a tre piani fuori terra; esso ha una superficie coperta di mq 94,44, è composto da tre vani oltre accessori. L'immobile si trova in una zona poco distante dal centro della città, caratterizzata da edilizia residenziale e provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SÌ		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dall'esecutata.		

