

# TRIBUNALE DI MARSALA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Foderà Caterina, nell'Esecuzione Immobiliare 87/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	5
Stato conservativo .....	5
Parti Comuni .....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali .....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia .....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 87/2024 del R.G.E. ....	13
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 135.491,70</b> .....	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14



## INCARICO

---

In data 14/09/2024, il sottoscritto Arch. Foderà Caterina, con studio in Corso G. Amendola n. 35 - 91025 - Marsala (TP), email arch.caterinafodera@gmail.com, PEC caterina.fodera@archiworldpec.it, Tel. 340 8955025, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mazara del Vallo (TP) - Via Etna n.18

## DESCRIZIONE

---

Appartamento di civile abitazione, posto al II° Piano di un fabbricato di maggiore consistenza, sito in Mazara del Vallo nella Via Etna al civico 18. L'unità immobiliare è costituita dai seguenti vani: Ingresso su cucina-soggiorno, tre camere da letto, due servizi igienici, un ripostiglio, e un pozzo di luce praticabile, sottostante al terrazzo di terzo piano. L'appartamento è stato acquistato con la comproprietà dell'androne di ingresso, della gabbia scala, e del terrazzo soprastante l'intero stabile.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mazara del Vallo (TP) - Via Etna n.18

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

In merito alla completezza della documentazione ex art. 567 si fa riferimento a quanto certificato dal Dottor Vincenzo Calderini, iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE), avente sede in Maddaloni (CE) alla Via San Francesco D'Assisi n° 6 , allegata agli atti.



## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

## CONFINI

---

L'unità immobiliare confina con l'appartamento sottostante identificato con il sub. 4 della particella 1693 nel foglio 173; con il terrazzo soprastante in comproprietà; lateralmente con la particelle 311 e 4814 del foglio di mappa 173; e con la Stradella privata che dalla Via Etna conduce al corpo di fabbrica.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	127,69 mq	162,62 mq	1	162,62 mq	0,00 m	
Balcone scoperto	7,11 mq	7,11 mq	0,25	1,78 mq	0,00 m	
Androne (Abitazione)	6,45 mq	7,00 mq	1	7,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>171,40 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>171,40 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L' Androne è stato considerato in ragione di 1/3 dell'intera superficie

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/12/1998 al 27/06/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 173, Part. 1693, Sub. 5 Categoria A2
Dal 27/06/2005 al 19/03/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 173, Part. 1693, Sub. 5 Categoria A2

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	173	1693	5		A2							

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale, in quanto il vano porta della camerata 02, che permette l'accesso al pozzo luce praticabile è stato ampliato.

\* N.B. Il pozzo luce è stato chiuso con un pannello coibentato, quindi la stanza non è areata ed illuminata ( non può essere in alcun caso utilizzata come cameretta).

## STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare ha delle buone rifiniture, e per quanto visibile presenta un ottimo stato manutentivo.

## PARTI COMUNI

Come si rileva dall'Atto di Compre vendita, l'immobile è stato venduto e trasferito con la comproprietà del vano entrata, della gabbia scala e del terrazzo soprastante l'intero stabile.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Dati relativi alla tipologia di costruzione sono stati reperiti dalla relazione allegata alla pratica di C.E. in sanatoria.

Fondazioni: non ispezionabili;

Strutture verticali: struttura portanti in conglomerato cementizio armato - condizioni: buone;

Solai: retti in latero cemento e travetti prefabbricati;

Pareti esterne: in conci di tufo e malta bastarda, non rifinite, sono rinzaffate - condizioni: buone;

Androne e vano scala: la scala per l'accesso ai piani e ai lastrici solari, è in c.c.a. L'androne è pavimentato con lastre di marmo del tipo perlato di Sicilia e i gradini e le alzate sono in battuto di cemento, la ringhiera è in ferro lavorato - condizioni: discrete/buone. Le coperture a terrazzo hanno una pendenza del 2%, raggiunta con un vespaio di spezzoni di tufo assestato a mano dello spessore medio di cm .10, regolarizzati con camicia di malta, con sovrastante guaina prefabbricata a strati incrociati dello spessore di cm 3 e mattoni in cemento 20 x 20.

Ascensore: non presente;

L'unità immobiliare in oggetto risulta rifinita al civile:

Pareti interne: rifinite con intonaco civile, e tinteggiate e/o in parte piastrellate - condizioni: buone;

Pavimentazione interna: realizzate con piastrelle in gres ceramico - condizioni: buone;

Rivestimento pareti: le pareti dei servizi igienici e della cucina sono rivestite parzialmente con piastrelle in gres ceramico - condizioni: buone;

Infissi esterni: in legno e vetro singolo e avvolgibili in pvc - condizioni: buone;

Infissi interni: in legno tamburato - condizioni: buone;

Impianto elettrico: del tipo sottotraccia: privo di certificazione; Impianto idrico/scarichi: del tipo sottotraccia: privo di certificazione; Impianto di riscaldamento: a metano - privo di certificazione; Impianto acqua calda sanitaria: con caldaia a metano - privo di certificazione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dagli esecutori e dalla loro famiglia.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/09/1973 al 27/06/2005	**** Omissis ****	Atti di Compra vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Avv. R. Tumbarello	05/09/1973	5828	
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
<b>Registrazione</b>					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/06/2005 al 19/03/2025	**** Omissis ****	<b>Atto di Compra vendita</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio A. giubilato	27/06/2005	49343	
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

In merito alla provenienza ventennale si fa riferimento a quanto certificato dal Dottor Vincenzo Calderini, iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE), avente sede in Maddaloni (CE) alla Via San Francesco D'Assisi n° 6 , allegata agli atti.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 02/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Trapani il 09/04/2008  
Reg. gen. 9022 - Reg. part. 1426  
Importo: € 160.000,00



A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Trapani il 02/07/2024  
Reg. gen. 14188 - Reg. part. 11723  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

In merito all'elenco delle formalità si fa riferimento a quanto certificato dal Dottor Vincenzo Calderini, iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE), avente sede in Maddaloni (CE) alla Via San Francesco D'Assisi n° 6 , allegata agli atti.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il lotto di terreno in cui ricade l'intervento è situato in Mazara del Vallo in Via Etna ed interessa le particelle catastali n° 1693 del foglio di mappa n° 173. La zona è edificabile, come previsto dal piano comprensoriale in cui ricade, ed è indicata come zona P.U.C. n. 1 - B/2, consente una densità edilizia paria a 5 mc/mq. e l'altezza massima consentita è mt. 18.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

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

L'intero corpo di fabbrica, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima è stato realizzato senza alcuna autorizzazione, ma successivamente è stata presentata dai sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Istanza di Condonio Edilizio prot. n. 18957 del 26/04/1986 (Prat. n. 2213); e successivamente dall'esecutato, Istanza di Condonio Edilizio prot. n. 07135 del 22/02/1995 (Prat. n. 203).

Il comune rilascia un certificato (che troviamo allegato all'atto di vendita) dove attesta che " per l'immobile di cui alla domanda di sanatoria edilizia in premessa citata ( Pratica di sanatoria n. 3712 L.47/85), annotato in catasto al foglio di mappa n. 174 particella 366 sub 4 - 5 - 6 - 7, non ricorrono condizioni di inammissibilità alla sanatoria. La Concessione Edilizia in Sanatoria non è mai stata ritirata, anche se ai fini della regolarità urbanistico-edilizia, non sono state riscontrate difformità rispetto al progetto allegato alla domanda di sanatoria.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione tranne che per le seguenti difformità: il pozzo di luce è stato chiuso con un pannello coibentato e il vano porta che vi consente l'accesso è stato ampliato.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mazara del Vallo (TP) - Via Etna n.18  
Appartamento di civile abitazione, posto al II° Piano di un fabbricato di maggiore consistenza, sito in Mazara del Vallo nella Via Etna al civico 18. L'unità immobiliare è costituita dai seguenti vani: Ingresso su cucina-soggiorno, tre camere da letto, due servizi igienici, un ripostiglio, e un pozzo di luce praticabile, sottostante al terrazzo di terzo piano. L'appartamento è stato acquistato con la proprietà dell'androne di ingresso, della gabbia scala, e del terrazzo soprastante l'intero stabile.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 173, Part. 1693, Sub. 5, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 159.402,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Mazara del Vallo (TP) - Via Etna n.18	171,40 mq	930,00 €/mq	€ 159.402,00	100,00%	€ 159.402,00
				Valore di stima:	€ 159.402,00

Valore di stima: € 159.402,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%

**Valore finale di stima: € 135.491,70**

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, li 19/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Foderà Caterina

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Foto
- ✓ Google maps
- ✓ Ortofoto
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali



- ✓ Tavola del progetto
- ✓ Altri allegati - Istanza di Sanatoria ed Elaborati allegati
- ✓ Altri allegati - Verbale di sopralluogo



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mazara del Vallo (TP) - Via Etna n.18  
Appartamento di civile abitazione, posto al II° Piano di un fabbricato di maggiore consistenza, sito in Mazara del Vallo nella Via Etna al civico 18. L'unità immobiliare è costituita dai seguenti vani: Ingresso su cucina-soggiorno, tre camere da letto, due servizi igienici, un ripostiglio, e un pozzo di luce praticabile, sottostante al terrazzo di terzo piano. L'appartamento è stato acquistato con la comproprietà dell'androne di ingresso, della gabbia scala, e del terrazzo soprastante l'intero stabile. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 173, Part. 1693, Sub. 5, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il lotto di terreno in cui ricade l'intervento è situato in Mazara del Vallo in Via Etna ed interessa le particelle catastali n° 1693 del foglio di mappa n° 173. La zona è edificabile, come previsto dal piano comprensoriale in cui ricade, ed è indicata come zona P.U.C. n. 1 - B/2, consente una densità edilizia paria a 5 mc/mq. e l'altezza massima consentita è mt. 18.

**Prezzo base d'asta: € 135.491,70**



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 87/2024 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 135.491,70**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Mazara del Vallo (TP) - Via Etna n.18		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 173, Part. 1693, Sub. 5, Categoria A2	<b>Superficie</b>	171,40 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare ha delle buone rifiniture, e per quanto visibile presenta un ottimo stato manutentivo.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento di civile abitazione, posto al II° Piano di un fabbricato di maggiore consistenza, sito in Mazara del Vallo nella Via Etna al civico 18. L'unità immobiliare è costituita dai seguenti vani: Ingresso su cucina-soggiorno, tre camere da letto, due servizi igienici, un ripostiglio, e un pozzo di luce praticabile, sottostante al terrazzo di terzo piano. L'appartamento è stato acquistato con la comproprietà dell'androne di ingresso, della gabbia scala, e del terrazzo soprastante l'intero stabile.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è occupato dagli esecutori e dalla loro famiglia.		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Trapani il 09/04/2008  
Reg. gen. 9022 - Reg. part. 1426  
Importo: € 160.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

