

RGE
N. 168/2024

TRIBUNALE DI MARSALA
SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dr. **Ing. Licari Pietro Beniamino**, nell'Esecuzione Immobiliare N°168/2024 del R.G.E. promossa da:

GEST.IN. S.p.A.

Contro

Custode Giudiziario:
Avv. Michele Polizzi

L'Esperto Estimatore:
Ing. Pietro Beniamino Licari



MARSALA (TP), li 11.03.2025

SOMMARIO

Perizia dell'esperto ex art. 568 c.p.c.	1
1. Premessa. Svolgimento delle operazioni peritali e completezza documentazione ex art. 567 c.p.c.	3
2. Identificazione dell'immobile e verifica della corrispondenza catastale	3
3. Descrizione dell'immobile e suddivisione in lotti	4
4. Provenienze ventennali	5
5. Formalità pregiudizievoli, vincoli od oneri	5
6. Regolarità edilizia e urbanistica	6
7. Stima/Formazione lotti	6
8. Eventuali particolarità da segnalare	7
9. Riepilogo bando d'asta	7
10. Schema riassuntivo	7
11. Allegati	8

1. Premessa. Svolgimento delle operazioni peritali e completezza documentazione ex art. 567 c.p.c
--

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, nonché all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Marsala, nominato esperto ex art. 568 c.p.c., con provvedimento del 08.01.2025 (comunicato via PEC in data 09.01.2025), relativamente al procedimento esecutivo promosso da GEST. IN. S.p.A. contro _____, prestato il giuramento di rito con dichiarazione depositata nel fascicolo telematico in data 13.01.2025, ha proceduto alla redazione della presente relazione di consulenza tecnica avente per oggetto "stima dei beni pignorati e relativi accertamenti catastali, ipotecari ed urbanistici".

Attività Preliminari:

- Acquisita documentazione catastale aggiornata consistenti in Visure e Planimetrie.
- Effettuato sopralluogo presso gli immobili pignorati alla presenza del custode e dell'esecutato in data 11.02.2025, come risulta dal relativo verbale redatto dal custode Avv. Michele Polizzi.
- Eseguite verifiche con rilevazioni tecniche sugli immobili pignorati e su documentazione tecnica reperita.

Dopo l'espletamento delle attività di cui sopra esaminata la documentazione ex art. 567, co 2, c.p.c. si attesta che la stessa risulta completa.

2. Identificazione dell'immobile e verifica della corrispondenza catastale.

2.1 Identificazione dell'immobile

Il compendio immobiliare della procedura esecutiva di cui in oggetto è costituito dai seguenti immobili:

BENE N°1 - LOCALE MAGAZZINO DEPOSITO A PIANO TERRA SITO IN MAZARA DEL VALLO VIA G. GRASSA ANGOLO VIA MAZZARO PAMMILO.

Trattasi di U.I. ubicata al piano terra facente parte di un corpo strutturale di maggiori dimensioni costituita da n°3 elevazioni fuori terra, immobile identificato in catasto con la particella n°178 del foglio n°188 sub. 4.

L'U.I. è stata realizzata in epoca antecedente il 01.09.1967.

La planimetria catastale estratta riporta una separazione interna con una parete e apertura che di fatto non è stata riscontrata in sede di sopralluogo, mentre per quanto riguarda la consistenza complessiva, la forma e le altezze queste sono conformi alla documentazione catastale reperita.

L'accesso esterno avviene dal lato Via Mazzaro Pammilo a mezzo di n°2 aperture con serranda in ferro delle dimensioni pari a mt. 2,40 x 3,00.

L'U.I. si trova posizionato sul fronte stradale denominato Via Mazzaro Pammilo e Via G. Grassa con adeguato spazio antistante, in contesto urbanistico urbano, 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 nella disponibilità dell'esecutato che lo utilizza a scopo di ricovero Magazzino ed officina meccanica.

2.2 Titolarità

Gli Immobili oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

Viene posto in vendita per i seguenti diritti:

2.3 Cronistoria dei dati catastali e Corrispondenza catastale.

Periodo	Proprietà	Dati catastali N.C.E.U.
dal 21.02.1979 al 22.11.1979	_____ (PROPRIETA' PER 1/1)	Fig: 188; Part: 178; Sub: 1; Cat: C/2; Cl: 7;

dal 22.11.1979 al 29.12.1990	_____ (PROPRIETA' PER 1/1)	Fg: 188; Part: 178; Sub: 4; Cat: C/2; Cl: 7;
dal 29.12.1990 al 23.01.1991	_____ (USUFRUTTUARIO)	Fg: 188; Part: 178; Sub: 4; Cat: C/2; Cl: 7;
	_____ (PROPRIETA' PER 1/3)	
	_____ (PROPRIETA' PER 1/3)	
dal 23.01.1991 al 10.04.1997	_____ (USUFRUTTUARIO)	Fg: 188; Part: 178; Sub: 4; Cat: C/2; Cl: 7;
	_____ (PROPRIETA' PER 1/1)	
dal 10.04.1997 al 09.05.2007	_____ (PROPRIETA' PER 1/1)	Fg: 188; Part: 178; Sub: 4; Cat: C/2; Cl: 7;
dal 09.05.2007 ad oggi	_____ (PROPRIETA' ½)	Fg: 188; Part: 178; Sub: 4; Cat: C/2; Cl: 7;
	_____ (PROPRIETA' ½)	

Lo stato dei luoghi risulta conforme alle risultanze catastali ad eccezione di una separazione interna indicata nella planimetria catastale che nella realtà non è presente.

3. Descrizione dell'immobile e suddivisione in lotti

3.1 Formazione dei lotti

Lotto 1)

BENE N°1: Unità Immobiliare **LOCALE MAGAZZINO/DEPOSITO**, posta al piano **TERRA** di sito a **MAZARA DEL VALLO VIA G. GRASSA ANGOLO VIA MAZZARO PAMMILO**;
Identificata al N.C.E.U al foglio di mappa **188** particella **178** sub. 4;

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

3.2.1 Bene n°1

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°178 del foglio n°188 sub. 4.

L'U.I. è stata realizzata in epoca antecedente il 01.09.1967.

La planimetria catastale estratta riporta una separazione interna con una parete e apertura che di fatto non è stata riscontrata in sede di sopralluogo, mentre per quanto riguarda la consistenza complessiva, la forma e le altezze queste sono conformi alla documentazione catastale reperita.

L'accesso esterno avviene dal lato Via Mazzaro Pammilo e Via G. Grassa a mezzo di n°2 aperture con serranda in ferro delle dimensioni pari a mt. 2,40 x 3,00.

L'U.I. infine si trova posizionato ad angolo tra il fronte stradale denominato Via Mazzaro Pammilo e la Via G. Grassa con adeguato spazio antistante, in contesto urbanistico urbano, 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 nella disponibilità dell'esecutato che lo utilizza a scopo di ricovero ed officina meccanica.

CONFINI

L'Immagine confina superiormente con aventi causa di _____, lateralmente con la Via G. Grassa e la Via Lungomare Pammilo e con eredi di _____.

CONSISTENZA

La superficie complessiva netta è pari a mq. 51,00, superficie totale pari a mq. 61,00.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Il fabbricato risulta essere costruito con struttura portante in c.a. e dal punto di vista strutturale fa parte di un complesso immobiliare su più elevazioni fuori terra.

Le rifiniture in ottimo stato di conservazione sono di tipo ordinario e sono compatibili con la destinazione attuale.

Destinazione	Sup. Netta	Sup. Lorda	Coefficiente	Sup. Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	--------------------	---------	-------

Locale Magazzino/Deposito	51,00 mq	61,00 mq	1,00	61,00 mq	3,80 m	Terra
Totali	51,00 mq	61,00 mq		61,00 mq		

3.2.1.1 Stato di manutenzione

L'immobile si presenta in buono stato di mantenimento e di conservazione.

3.2.1.2 Stato di occupazione

L'immobile risulta essere occupato ed utilizzato dall'esecutato.

4. Provenienze Ventennali

Da quanto emerso dalla certificazione notarile su ventennio redatta dal Notaio Roberto Martino del 19.12.2024 in merito alla storia ipotecaria del ventennio alla data del 18.12.2024, il sig. _____ era titolare della quota di comproprietà pari ad 1/2 sul seguente immobile:

- Bene N° 1 - Immobile ubicato a Mazara del Vallo Via G. Grassa, snc identificato catastalmente con la particella n°178 del foglio n°188 sub. 4, C/2;

Giusto Atto di Compravendita del 09.05.2007 ai rogiti del Notaio Anna Giubilato di Mazara del Vallo, Rep. n°54644/13560 registrato a Marsala il 15.05.2007 al n°1629 e trascritto alla conservatoria di Trapani il 16.05.2007 al n°14122/9711.

Mentre per quanto riguarda la provenienza di detto bene nel ventennio la stessa certificazione riporta quanto segue:

- **ATTO DI DONAZIONE E DIVISIONE** da _____ (che deterrà l'usufrutto) a _____, _____, _____ a cui viene assegnato 1/3 ciascuno della nuda proprietà, ai rogiti del Notaio Anna Giubilato di Mazara del Vallo del 29.12.1990 rep. n°5045/1543 regolarmente registrato e trascritto alla conservatoria il 23.01.1991 ai numeri 1811/1605.
- **SCIoglimento di comunione di beni** con assegnazione del bene oggetto della certificazione alla sig.ra _____ nuda proprietaria per 1/1 e con usufrutto detenuto da _____, con trascrizione del 23.01.1991 ai numeri 1812/1606.
- **CONSOLIDAMENTO PIENA PROPRIETA'** di _____ in virtù di decesso di _____.
- **ATTO DI COMPRAVENDITA** da _____ in quota pari a 1/2 per ciascuno in data 09.05.2007, come sopra riportato.

5. Formalità Pregiudizievoli, vincoli ed oneri.

Da quanto emerso dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Roberto Martino del 19.12.2024 in merito alla formalità pregiudizievoli si riporta quanto segue:

- Bene N° 1 - Immobile ubicato a Mazara del Vallo Via G. Grassa, snc identificato catastalmente con la particella n°178 del foglio n°188 sub. 4, C/2;

Iscrizioni

IPOTECA GIUDIZIALE gravante esclusivamente su _____ iscritta il 16.10.2023 ai nn. 21033/1352 in favore della GEST.IN. S.p.A. nascente da decreto ingiuntivo n°263/2023 emesso dal tribunale di Marsala in data 22.09.2023..

Contro

Il tutto per 1/2 della Piena Proprietà

Iscrizioni Contro

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE a favore di GEST.IN. S.p.A. trascritto il 15.03.2024 ai nn. 5823/4744 nascente da atto esecutivo n. 113/2024 emesso dagli ufficiali giudiziari di Marsala in data 26.01.2024.

Contro

Il tutto per ½ della Piena Proprietà

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE a favore di GEST.IN. S.p.A. trascritto il 04.12.2024 ai nn. 25002/20873 nascente da atto esecutivo n. 1823/2024 emesso dagli ufficiali giudiziari di Marsala in data 31.10.2024.

Contro

Il tutto per ½ della Piena Proprietà

6. Regolarità edilizia ed urbanistica.

Bene N°1

La costruzione è antecedente al 01/09/1967 .

Per le opere interne difformi dalla planimetria catastale potrà essere presentata istanza di rettifica nell'ambito della presente procedura, con la contestuale corresponsione di una sanzione al momento non quantificabile.

7. Stima/Formazione lotti.

LOTTO N°1

Bene N°1 - Immobile ubicato a Mazara del Vallo Via G. Grassa, snc identificato catastalmente con la particella n°178 del foglio n°188 sub. 4, C/2;

Locale Magazzino/Deposito, posto al piano terra facente parte di un corpo strutturale di maggiori dimensioni, posto in vendita per il diritto di 1/2.

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 €. 750,00 al mq.

Identificativo corpo	Superficie Convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Locale Magazzino/Deposito sito in Mazara del Vallo, Angolo Via G. Grassa, Via Lungomare Pamillo	61,00 mq.	750 €/./ mq.	€. 45.750	50,00%	€. 22.875,00
Valore di stima:					€. 22.875,00
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.					€. 3.431,25
Valore finale di stima: €. 19.443,75 (DICASI EURO DIACIANNOVEMILAQUATTROCENTOQUARANTATRE/75					

8. Eventuale Particolarità da segnalare.

Nessuna particolarità da segnalare.

9. Riepilogo bando d'asta.

LOTTO N°1

Bene N°1 - Immobile ubicato a Mazara del Vallo Via G. Grassa, snc identificato catastalmente con la particella n°178 del foglio n°188 sub. 4, C/2;

Locale Magazzino/Deposito, posto al piano terra facente parte di un corpo strutturale di maggiori dimensioni, posto in vendita per il diritto di 1/2.

L'U.I. è stata realizzata in epoca antecedente il 01.09.1967.

L'accesso esterno avviene dal lato strada a mezzo di n°2 aperture di grandi dimensioni n°1 su Via G. Grassa e n°1 su Via lungomare Pammilo

L'immobile risulta essere occupato ed utilizzato dall'esecutato.

Prezzo a base d'asta: € 19.443,75 (DICASI EURO DIACIANNOVEMILAQUATTROCENTOQUARANTATRE /75

10. Schema riassuntivo.

LOTTO N°1 – PREZZO BASE D'ASTA € 19.443,75

Bene N°1 – Locale Magazzino/Deposito			
Ubicazione:	Mazara del Vallo Via G. Grassa, snc angolo Via Lungomare Pammilo, Piano Terra		
Diritto Reale:	Proprietà	Quota:	1/2
Tipologia Immobile:	Identificato al N.C.E.U. di Marsala con il Foglio n°188 Particella n°178 sub. 4, C/2;	Superficie:	mq. 61,00
Stato Conservativo:	L'immobile si presenta in buono stato di mantenimento e di conservazione.		
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°178 del foglio n°188 sub. 4.</p> <p>L'U.I. è stata realizzata in epoca antecedente il 01.09.1967.</p> <p>La planimetria catastale estratta riporta una separazione interna con una parete e apertura che di fatto non è stata riscontrata in sede di sopralluogo, mentre per quanto riguarda la consistenza complessiva, al forma e le altezze queste sono conformi alla documentazione catastale reperita.</p> <p>L'accesso esterno avviene dal lato Via Mazzaro Pammilo a mezzo di n°2 aperture con serranda in ferro delle dimensioni pari a mt. 2,40 x 3,00.</p> <p>L'U.I. infine si trova posizionato sul fronte stradale ad angolo tra la via denominata Via Mazzaro Pammilo e la via G. Grassa con adeguato spazio antistante, in contesto urbanistico urbano, ben servito dai servizi di urbanizzazione primaria e secondaria ed è ben collegato ed integrato con il contesto circostante.</p> <p>All'atto del sopralluogo l'immobile risulta essere nella disponibilità dell'esecutato che lo utilizza a scopo di ricovero ed officina meccanica.</p> <p>Il fabbricato risulta essere costruito con struttura portante in c.a. e dal punto di vista strutturale fa parte di un complesso immobiliare su più elevazioni fuori terra.</p> <p>Le rifiniture in ottimo stato di conservazione sono di tipo ordinario e sono compatibili con la destinazione attuale.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di Occupazione:	L'immobile risulta essere occupato ed utilizzato dall'esecutato.

11. Allegati:

1. N°1 VISURE CATASTALI STORICHE (PARTICELLE N°178).
2. N°1 PLANIMERIA CATASTALI (PARTICELLE N° 178).
3. TITOLO DI PROPRIETA'
4. VERBALI DI ACCESSO IMMOBILI
5. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.