
TRIBUNALE DI MARSALA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Parrinello Salvatore, nell'Esecuzione Immobiliare 17/2025 del R.G.E.

promossa da

PRISMA SPV SRL

Codice fiscale: 05028250263

Lungotevere Flaminio n.18

Roma (RM)

contro

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Regolarità edilizia	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riserve e particolarità da segnalare	9

INCARICO

All'udienza del 24/03/2025, il sottoscritto Geom. Parrinello Salvatore, con studio in Via Grazia Vecchia, 10 - 91025 - Marsala (TP), email parrinello.salvatore@libero.it, PEC salvatore.parrinello@geopec.it, Tel. 349 36 45 009, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/04/2025 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 Marsala (TP) - Via Dante Alighieri (ex Circonvallazione), edificio Lotto 8, scala A, interno 3, piano 1 (Coord. Geografiche: lat. 37.794653° - long. 12.449826°)

DESCRIZIONE

Trattasi di un appartamento di civile abitazione, facente parte di un complesso di tipologia popolare. L'appartamento oggetto della presente è ubicato al piano primo del lotto 8 scala A, e nello stato di fatto comprende i seguenti ambienti:

tre letti, un ampio vano soggiorno/pranzo, una cucina/veranda, un wc, un wc/lavanderia, un corridoio ed un ripostiglio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - Via Dante Alighieri (ex Circonvallazione), edificio Lotto 8, scala A, interno 3, 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 ai seguenti esecutati:

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

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

p.lla 713/3(lato sud), vano scala condominiale(lato sud), p.lla 713 sub.6 (UIU piano superiore)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	113,00 mq	129,00 mq	1	129,00 mq	2,90 m	1
balconi/ceranda	12,00 mq	12,00 mq	0,4	4,80 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				133,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				133,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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	713	4	1	A3	4	7	134 mq	263,91 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si precisa che l'unità immobiliare oggetto della presente relazione, sulla mappa catastale ricade all'interno della particella 161 e non sulla p.lla 713 per come risulta nella visura del catasto fabbricati e nella planimetria catastale.

Dalle ricerche fatte presso l'IACP di Trapani, è emerso che la planimetria catastale contraddistinta con la particella 713 sub.4 del foglio di mappa 200 corrisponde al fabbricato attualmente di proprietà dei sig.ri
salvo alcune modifiche descritte nel capitolo regolarità edilizia.

Sulla planimetria catastale è riportato: Edificio Q - scala A - piano 1° - interno 3 corrispondente all'edificio ricadente sulla particella 161. Inoltre la stessa planimetria è allegata al contratto di Acquisto fatto dal sig. originariamente proprietario di questa unità immobiliare.

Dagli accertamenti eseguiti presso il catasto fabbricati di Trapani, l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è stata da sempre (la planimetria catastale risale al 26/06/1962) identificata con la particella 713 sub.4 del foglio di mappa 200 (Circonvallazione dello stadio n.35 Piano 1 - cat.A/3 cl.4 vani 7 - sup. cat. Totale: 134 mq. Totale escluso aree scoperte: mq.130 - Rendita €263,91).

Dalle ricerche fatte al catasto terreni, è emerso che l'isolato dove è ubicato il fabbricato di proprietà dei sig.ri
oggetto di esecuzione immobiliare, sia nell'attuale stralcio di mappa catastale che nella vecchia mappa catastale, ricade all'interno della particella 161 (vedi stralci di mappa catastale allegati)

L'errore è stato commesso all'epoca del primo accatastamento, anno 1962, quando è stato attribuito l'identificativo p.lla 713 alle unità ricadenti sulla p.lla 161 e viceversa (l'identificativo 161 alle unità ricadenti sulla particella 713). Inoltre sono da correggere l'indirizzo e l'altezza interna.

Per correggere la difformità sopra citate occorre presentare pratica Docfa per modifica di identificativo da p.lla 713 sub.4 a p.lla 161 sub.-- (il primo subalterno disponibile al momento della presentazione), nonchè per variazione toponomastica il cui costo complessivo ammonta ad €900,00 oltre cassa geometri.

STATO CONSERVATIVO

Complessivamente l'immobile, per quanto visibile ed ispezionabile, risulta in buono stato di conservativo e di manutenzione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile si presenta in buone condizioni statiche ed edilizie. Gli impianti sono del tipo sottotraccia; La struttura portante è in muratura con solai in latero/cemento. Le tramezzature interne sono in segato di tufo. La

pavimentazione dell'abitazione è realizzata con piastrelle di ceramica. I rivestimenti della cucina e del Wc sono rivestite con piastrelle di ceramica. L'intonaco interno è del tipo civile, mentre quello esterno è rifinito con intonaco tipo livigni. Gli infissi esterni sono in alluminio con anta vetrata ed avvolgibili in plastica. Le porte interne sono in legno tamburato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Occupato dal debitore esecutato e dalla sua famiglia

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/11/1992 al 29/01/2006		Dichiarazione di successione legittima			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/11/1992		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia Entrate di Marsala	05/01/2006	160	240
		Dal 30/01/2006 al 23/03/2006		Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Not. Leonardo Pizzo	30/01/2006			75184	18446
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia del Territorio-Servizio di pubblicità immobiliare di Trapani	16/02/2006			5266	3196
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

		Agenzia Entrate di Marsala	15/02/2006	526	
Dal 24/03/2006	Compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Francesco La Rocca	24/03/2006	4992	2728
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio-servizio pubblicità immobiliare di TrapaniConservatoria RR	29/03/2006	6233	
	Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia Entrate di Marsala	28/03/2006	1052	

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo
 Iscritto a Trapani il 29/03/2006
 Reg. gen. 10162 - Reg. part. 2963
 Importo: € 100.000,00
 A favore di Banca per la casa SPA
 Contro
 Capitale: € 50.000,00
 Rogante: not. Francesco La Rocca
 Data: 24/03/2006
 N° repertorio: 4993
 N° raccolta: 2729

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
 Trascritto a Trapani il 11/03/2025
 Reg. gen. 4927 - Reg. part. 4171
 A favore di PRISMA SPV SRL
 Contro

I dati sopra citati, aggiornati al 12-03-2025, sono stati desunti dalla relazione notarile redatta in Perugia il 19-03-2025 dal not. Niccolo' Tiecco e allegata al fascicolo telematico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

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.

Sono state riscontrate delle difformità rispetto allo stato legale rappresentato dalla planimetria catastale. Le difformità riguardano modifiche alla tramezzature interne e nella muratura portante (vedi planimetria catastale e restituzione grafica dell'immobile), la chiusura della veranda con struttura in alluminio e vetri e conseguente realizzazione di cucina all'interno della stessa, ampliato il wc e trasformato il vano cucina in wc/lavanderia.

Considerato che è stata modificata la struttura portante, il sottoscritto ne considera il ripristino alla situazione legale corrispondente a quella rappresentata nella planimetria catastale, con conseguente trasferimento del vano cucina nella sua ubicazione originaria. I costi di ripristino alla situazione della planimetria catastale vengono stimati in complessivi €10500,00.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - Via Dante Alighieri (ex Circonvallazione), edificio Lotto 8, scala A, interno 3, piano 1
Trattasi di un appartamento di civile abitazione, facente parte di un complesso di tipologia popolare. L'appartamento oggetto della presente è ubicato al piano primo del lotto 8 scala A, e nello stato di fatto comprende i seguenti ambienti: tre letti, un ampio vano soggiorno/pranzo, una cucina/veranda, un wc, un wc/lavanderia, un corridoio ed un ripostiglio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 200, Part. 713, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 70.914,00
Per la determinazione del più probabile valore venale dell'immobile si è eseguita la stima utilizzando il criterio sintetico attraverso parametri comparativi, adottando, tra i vari parametri unitari utilizzabili la superficie commerciale. Per superficie commerciale si intende la superficie in proprietà esclusiva

calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà. Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate in base ai coefficienti stabiliti dalle norme UNI 10750. Considerate quindi le caratteristiche posizionali sia estrinseche (ubicazione dell'immobile rispetto al centro abitato, presenza dei servizi, collegamenti, indice di fabbricazione) che intrinseche (panoramicità, orientamento, soleggiamento e quota dal piano stradale), oltre ovviamente alle caratteristiche generali quali distribuzione planimetrica, finiture, qualità dei materiali, stato di conservazione, visti gli attuali prezzi di mercato praticati nella zona interessata, sulla base dei valori messi a disposizione dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (zona semicentrale/ Anulare esterna al centro - codice zona C1 - 2° Semestre 2024), fatte le dovute correzioni, è stato definito il prezzo per ogni metro quadrato di superficie commerciale.

Inoltre è stato acquisito l'atto di compravendita del limitrofo appartamento posto sullo stesso pianerottolo rogato dal Not. Riccardo Pera il 10-04-2024 rep.2931 raccolta 1896 registrato in Marsala il 12-04-2024 al n.1680, nel quale l'immobile è stato acquistato al prezzo di €472,00/mq.ca.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Marsala (TP) - Via Dante Alighieri (ex Circonvallazione), edificio Lotto 8, scala A, interno 3, piano 1	133,80 mq	530,00 €/mq	€ 70.914,00	100,00%	€ 70.914,00
				Valore di stima:	€ 70.914,00

Valore di stima: € 70.914,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	15,00	%
ripristino stato legale (come da planimetria catastale)	10500,00	€
variazione catastale (modif ident. e toponomastica)	900,00	€

Valore finale di stima: € 48.876,90

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si segnala che il fabbricato oggetto di esecuzione, nel pignoramento è identificato con il foglio di mappa 200 p.lla 713 sub.4 (riferimento del catasto fabbricati) così come è identificato nella planimetria catastale, nella visura castale e nel titolo di proprietà, mentre c'è incongruenza con la mappa catastale dove il fabbricato ricade sulla particella 161 dello stesso foglio di mappa, il tutto è meglio argomentato nel capitolo dati catastali della

presente.

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 01/08/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Parrinello Salvatore

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto not. La Rocca del 24-03-2006
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - atto not. Leonardo pizzo del 30-01-2006
- ✓ N° 1 Altri allegati - doc riconoscimento
- ✓ N° 2 Altri allegati - Elenco Immobili p.lla 161 e p.lla 713
- ✓ N° 4 Estratti di mappa - estratto di mappa attuale e d'impianto e con l'ubicazione dell'immobile
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - planimetria catastale fg.200 p.lla 713 sub.4
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura catastale storica catasto fabbricati fg.200 p.lla 713 sub.4 (Aggiornamento al 10/04/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Restituzione grafica dell'immobile stato di fatto
- ✓ N° 1 Foto - rilievo fotografico interno ed esterno
- ✓ N° 1 Altri allegati - comunicazione inizio operazioni peritali
- ✓ N° 1 Altri allegati - verbale di sopralluogo

Firmato digitalmente
da

salvatore parrinello

O = Collegio dei Geometri
di Trapani
T = Geometra
SerialNumber =
TINIT_PRRSVT72R15D423H
C = IT