

TRIBUNALE DI MARSALA

SEZIONE EE.II.

PERIZIA SOSTITUTIVA DELL'ESPERTO EX ART. 568 C.P.C.

Geom. Vito Gancitano, nell'Esecuzione Immobiliare Procedura esecutiva n. 85/2024 RGE

Promossa da:

Prisma SPV S.r.l.

Codice fiscale: 0502825263
Lungomare Flaminio n° 18
ROMA (RM)

Contro:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
nato a Marsala il xx/xx/xxxx

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il xx/xx/xxxx

Esperto stimatore: Geom. Vito Gancitano

Custode Giudiziario: Avv. Tommaso Napoli



SOMMARIO

<i>Perizia dell'esperto ex art. 568 c.p.c.</i>	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	6
6. Regolarità edilizia e urbanistica	6
7. Stima/Formazione lotti.....	6
8. Eventuali particolarità da segnalare	7
9. Riepilogo bando d'asta	8
10. Schema riassuntivo.....	8
Allegati:.....	9



1. PREMESSA. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI E COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.

Il sottoscritto Geom. Gancitano Vito (CF GNCVTT78H05F061N), con studio in Mazara del Vallo via Fiume Arno 123, iscritto al N° 1687 dell'Albo dei Geometri e Geometri laureati di Trapani, ed iscritto, inoltre, all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Marsala, nominato esperto ex art. 568 c.p.c., con provvedimento del 15/07/2024 (comunicato a mezzo pec.), relativamente al procedimento esecutivo promosso da Prisma SPV S.r.l. e per essa do Value S.p.a. contro XXXXXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXX XXXXXXXX, prestato il giuramento di rito con dichiarazione depositata nel fascicolo telematico in data 18/07/2024, 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 06/08/2024 è stato effettuato il sopralluogo presso gli immobili pignorati alla presenza del Custode Giudiziario del Sig. XXXXXXX e della Sig.ra XXXXXXX, come risulta dal relativo verbale allegato alla presente relazione.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c. risulta completa come Fabbricato rurale al catasto terreni.

2. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE E VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA CATASTALE

A. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

- 1) Bene pignorato – Comune di Marsala catasto terreni F 82 part 8 sub 2 fabbricato rurale. Bene immobile allo stato attuale - F. 82 part 8 sub 1 categoria A/3, classe 5, vani 6 rendita: €. 371,85, posto al piano Terra nella contrada Pispisia snc;

B. TITOLARITÀ

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

- XXXXXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXX il xx/xx/xxxx (cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXX) proprietari per 1/2;

- XXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXX (XX) il xx/xx/xxxx (cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXX) proprietari per 1/2;



Viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- XXXXXXXX XXXXXXXX Proprietà 1/2
- XXXXXXXX XXXXXXXX Proprietà 1/2

C. CRONISTORIA DEI DATI CATASTALI. CORRISPONDENZA CATASTALE.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/04/1975 al 27/04/1976	XXXXXXXXXXXXX 1 /1	N.C.T. fg. 82 , part. 8 sub 2
Dal 28/04/1976 al 14/01/1985	XXXXXXX XXXXXX 1 /2 XXXX XXXXXXXXXXXX 1/ 2	N.C.T. fg. 82 , part. 8 sub 2
Dal 04/02/1985 al 24/03/2025	XXXXXXX XXXXXXXXXXXX 1 /2 XXXXXXX XXXXXXXXXXXX 1/ 2	N.C.T. fg. 82 , part. 8 sub 2
Dal 25/03/2025 ad oggi	XXXXXXX XXXXXXXXXXXX 1 /2 XXXXXXX XXXXXXXXXXXX 1/ 2	N.C.E.U. fg. 82, part. 8, sub. 1

Lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale, anche se è stata oggetto di censimento al catasto fabbricati dalla CTU, in quanto la ditta proprietaria ha realizzato un vano al piano primo in assenza di titoli edilizi, che dovrà essere demolito, perché non sanabile.

3. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E SUDDIVISIONE IN LOTTI

A. FORMAZIONE DEI LOTTI

Lotto 1) Piena proprietà di un'immobile indipendente destinato ad abitazione, posta al piano terra sito a Marsala C/da Pispisia snc; identificata al N.C.E.U al foglio di mappa 82, particella 8 sub 1;

B. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE. CONFINI, CONSISTENZA, CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE, STATO CONSERVATIVO.

Descrizione analitica del immobile indipendente:

Al lotto si accede attraverso una corte comune censita con la part 9, utilizzata come pertinenza di passaggio per raggiungere l'accesso alla via pubblica.



Il lotto è ad una elevazioni fuori terra ed ha un vano al piano primo e tetto praticabile.
L'unità è composta: piano terra da tre vani, ingresso-Cucina, disimpegno, n° 2 wc, vano cottura rustico, area libera retrostante ed a piano primo da un vano.
Il vano ed il terrazzo sono raggiungibile tramite una scala a chiocciola in ferro.
L'immobile si trova in condizioni "ABITABILE"

Destinazione	Superficie Netta	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	113,07 mq	1,00	85,14 mq	3,00 m	Terra
Area libera di pertinenza	58,00 mq	1,00	58,00 mq		

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

C. STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dai debitori eseguiti e dai familiari che con loro convivono.

4. PROVENIENZE VENTENNALI

Attuale Proprietari:

XXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX nato a **XXXXXX** il **xx/xx/xxxx** (cod. fisc. GCLCMN50C28E974E)
proprietario per 1/2

XXXXXXXXXX XXXXXXXXX nata a **XXXXXX** il **xx/xx/xxxx** (cod. fisc. TRPFNC55B56B602Q)
proprietaria per 1/2 pervenuto entrambi per atto di compravendita in Notar Pietro Cavasino
del 14/01/1985 rep. 70328 racc. 14975.

Precedenti Proprietari:

XXXX XXXXXXXXX nato a **XXXXXX** il **xx/xx/xxxx** (cod. fisc. LPUFNCH03E974H)
proprietario per 1/2

XXXXXXXXXX XXXXXXXXX nata a **XXXXX** il **xx/xx/xxxx** (cod. fisc. BRTVCN36P44E974K)
proprietaria per 1/2 pervenuto entrambi per atto di compravendita in Notar Giuseppe Greco
del 27/04/1976 rep. 74848



5. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI OD ONERI

5.1: Iscrizione volontaria n° 704 del 26/11/2004, a favore di **Banca di Sicilia S.P.A.**, con sede Palermo (PA) cod. fiscale 05102070827 contro **XXXXXXXXXXXXXXXX** nato a Marsala il xx/xx/xxxx, **XXXXXXXXXXXXXXXX** nata a XXXXXXXX (XX) il xx/xx/xxxx, Concessione mutuo Fondiario per atto firma di Notar Cavasino Salvatore del 23/11/2004 rep. 34537 racc. 9.813;

5.3: *Pignoramenti:* n° 11174/13505 del 21//06/2024 derivante da ATTO ESECUTIVO “726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI” a Favore **PRISMA SPV s.r.l.** con sede in Roma (RM) cod. fiscale 05028250263, contro **XXXXXXXXXXXXXXXX** nato a XXXXX il xx/xx/xxxx, **XXXXXXXXXXXXXXXX** nata a XXXXXXXX (XX) il xx/xx/xxxx

N.B.: Le formalità sono state iscritte nei al Catasto Terreni al F.82, Part. 8 sub 2, successivamente il bene è stato oggetto di censimento al Catasto Fabbricati dalla CTU, alla data odierna non sono state trasferite le formalità al Catasto Fabbricati F.82, Part. 8, sub 1 (lotto 1).

6. REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967 all'esterno del perimetro urbano. Non essendoci titoli abilitativi con riscontri grafici si sono effettuate le ricerche sulle mappe dell' I.G.M..

Dalle ricerche sulle mappe storiche del volo del 1968 non si è constatato difformità alla sagoma rispetto allo stato di fatto, da una dettagliata osservazione dei confini si è notato che non esistono riflessi per poter dichiarare l'esistenza del vano a piano primo antecedente al 01/09/1967, di conseguenza si conferma che il vano a piano primo risulta successivo e quindi è privo di titoli abilitativi. Altresì il lotto ricade nel piano Comprensoriale del Comune di Marsala parte in zona agricola e parte in zona C2, da calcoli effettuati la densità fondiaria e già stata soddisfatta.

N.B.: il vano a primo piano, non sarà tenuto in considerazione nella stima in quanto non sanabile, dovrà essere demolito.

7. STIMA/FORMAZIONE LOTTI

Bene N° 1 – Immobile indipendente destinato ad abitazione, posta al piano terra sito a Marsala C/da Pispisia snc, Identificato al N.C.E.U. - Fg. 82 Part. 8, Sub. 1, Categoria A3; posto in vendita per il diritto di 1/1

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 € _800,00_ al mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Abitazione	113,07 mq	800,00 €/mq	90.456,00 €	100,00%	90.456,00 €
Area libera	58,00 mq	50,00 €/mq	2.900,00 €	100,00%	2.900,00 €

Valore di stima: € 93.356,00

Deprezzamenti

Tipologia	Valore	Tipo
Oneri e onorario per la demolizione del vano a piano primo e smaltimento amianto	4.200,00	€
Costi per la sostituzione di copertura in amianto a piano terra	1.300,00	€

Valore finale di stima: € 88.856,00.

Decurtazione forfettaria del 15%

€ 88.856,00 * 0,85 = € 75.527,60

Valore finale di stima a basa d'asta: € 75.527,60.

Il canone di locazione può essere stimato in € 260,35 /mese.

8. EVENTUALI PARTICOLARITA' DA SEGNALARE



9. RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

Trattasi un'immobile indipendente destinato ad abitazione, posta al piano terra sito a Marsala C/da Pispisia snc; identificata al N.C.E.U al foglio di mappa 82, particella 8 sub 1, Si accede attraverso una corte comune censita con la part 9 utilizzato come pertinenza di passaggio per raggiungere l'accesso dalla via pubblica. Il lotto è ad una elevazioni fuori terra ed ha un vano al piano primo e tetto praticabile. L'unità è composta: piano terra da tre vani, ingresso-Cucina, disimpegno, n° 2 wc, vano cottura rustico, area libera retrostante, piano primo da un vano.

PREZZO BASE D'ASTA: € 75.527,60

10. SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 101/2023 R.G.E

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 75.527,60

Immobile indipendente			
Ubicazione:	Marsala(TP) C/da Pispisia snc , piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Casa indipendente Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 8, Sub. 1, Categoria A/3.	Superficie	113,07 mq
Stato conservativo:	L' immobile risulta ad oggi abitato ed in discreto stato (come rilevabile dalle foto scattate in occasione del sopralluogo).		
Descrizione:	Trattasi un'immobile indipendente destinato ad abitazione, posta al piano terra sito a Marsala C/da Pispisia snc; identificata al N.C.E.U al foglio di mappa 82, particella 8 sub 1, Si accede attraverso una corte comune censita con la part 9 utilizzato come pertinenza di passaggio per raggiungere l'accesso dalla via pubblica. Il lotto è ad una elevazioni fuori terra ed ha un vano al piano primo e tetto praticabile. L'unità è composta: piano terra da tre vani, ingresso-Cucina, disimpegno, n° 2 wc, vano cottura rustico, area libera retrostante, piano primo da un vano.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	L' immobile è occupato dai debitori esecutati		



ALLEGATI:

1. Visura Catastale;
2. Ispezione Ipotecarie;
3. Planimetria catastale;
4. Stralcio Catastale;
5. Verbale di sopralluogo;
6. Rogito notaio Pietro Cavasino;
7. Foto dei lotto;

Il C.T.U. incaricato
(Geom. Vito Gancitano)

