

TRIBUNALE DI MARSALA

RELAZIONE DI PERIZIA MODIFICATA DELLA ESECUZIONE
IMMOBILIARE 20/2024 PRESSO IL TRIBUNALE DI MARSALA
PROMOSSA DA BCC NPLS 2020 S.R.L. [REDACTED]

Il sottoscritto Arch. Giuseppe Spanò, libero professionista iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Trapani al n° 276, nella qualità di C.T.U. per incarico affidatomi dal Giudice Dott. Bellomo Marcello del Tribunale di Marsala, in data 17/02/2025, dopo avere avvisato le parti tramite P.E.C. in data 04/03/2025 mi sono recato nei luoghi oggetto della presente perizia riscontrato la presenza dell'Avv. Salvatore Mangiapanelli custode Giudiziario nominato, e del sig. [REDACTED].

Si fa presente che alla richiesta di esecuzione immobiliare promossa da BCC NPLS S.R.L. non sono intervenuti al momento altri creditori.

Per cui si è proceduto all'accesso all'immobile oggetto della presente perizia di stima procedendo ad una ricognizione dello stesso sia interna che esterna e procedendo ad un rilievo fotografico che si allega alla presente.

Per cui si è redatta la presente relazione:

IMMOBILE RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO.

- Appartamento di secondo piano sito a Mazara del Vallo nella via delle Arti n. 19, catastato al foglio 196 part. 2840 sub. 4.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E DIVISIONE IN LOTTI**LOTTO 1:**

Appartamento di secondo piano di un edificio composto da piano terra, primo di altra proprietà e secondo oggetto di esecuzione, sito a Mazara del Vallo nella via delle Arti n. 19, catastato al foglio 196 part. 2840 sub. 4 cat.



A2 classe 6 consistenza 6,5 vani rendita € 503,55 intestato a [REDACTED]

[REDACTED] in ragione di proprietà 1000/1000.

L'immobile è costituito da un appartamento al secondo piano di un edificio con accesso tramite androne e scala comune non rifinita dalla via delle arti n.

19 esso ha una estensione di mq 178 ed è composto da un salotto, cucina - pranzo, tre camere da letto, bagno, wc, ripostiglio, ingresso e disimpegno, per come meglio si può vedere dalla planimetria catastale che identifica l'immobile che è conforme allo stato dei luoghi.

L'appartamento è rifinito con tonachina alle pareti, pavimentazione e rivestimento dei bagni in ceramica, gli infissi sono in legno non a taglio termico con vetro singolo e muniti di serranda avvolgibile in plastica, gli intonaci esterni sono traversati senza lo strato di intonaco di finitura e presentano diversi punti in cui l'intonaco è screpolato e/o mancante mentre la struttura portante è in C.A. con solai latero cementizi.

Gli impianti elettrico ed idrico, sono sottotraccia manca un impianto di riscaldamento e/o di climatizzazione fisso.

Lo stato igienico dell'immobile è discreto.

Da una ricerca nei registri del Comune di Mazara per individuare il titolo edilizio con cui è stata autorizzata l'edificazione dell'immobile è stata riscontrata la presentazione di richiesta di sanatoria ai sensi della Legge 47 del 28/02/1985 con n. di pratica 8570 prot. 6219 del 3/4/1987 a nome di Caronia Francesca (precedente proprietaria) che riguarda l'intero edificio con tre piani fuori terra.

Dall'esame della pratica di sanatoria di cui si è richiesto accesso agli atti presso l'ufficio Abusivismo del Comune di Mazara del Vallo si è potuto

accertare che nella stessa risultano pagati la prima rata di lire 335.000 e la rimanenza moltiplicata per tre di lire 15.084.000 salvo conguaglio a seguito di esame e rilascio della Concessione edilizia, inoltre nella pratica risulta presente una certificazione di insussistenza di vincoli ostativi.

Non risulta allegato alla pratica alcun elaborato grafico, nessun parere da parte del Genio Civile di Trapani ne tanto meno parere igienico sanitario o di altri enti interessati ad esprimerli, per cui la pratica dovrebbe essere completata con l'acquisizione degli stessi ed in seguito a seguito di pagamento degli oneri urbanistici potrebbe essere rilasciata la relativa Concessione edilizia in sanatoria ai sensi della legge 47 del 1985.

Attualmente l'appartamento è abitato dall'esecutato [REDACTED] l'edificio non è gravato da onere di spese condominiali, mentre un presunto prezzo di affitto tenuto conto della sua ubicazione e situazione oggettiva è di € 400,00 mensili.

Detto immobile è pervenuto al [REDACTED] giusta sentenza di Usucapione n. 573 del 4/7/2017 RG. 158/2016 rep. 881/2017 del 5/7/2017 .

Precedentemente esso è stato edificato da CARONIA Francesca nata a Mazara del vallo il 02/08/1960 piena proprietaria per averlo edificato su terreno pervenutole per atto notarile di Compravendita del not. Giacomo Giubilato di Castelvetrano del 18/12/1986 rep. 71850 trascritto a Trapani il 09/01/1987 al n. 392.

L'edificio è stato edificato per come si evince nella richiesta di sanatoria nel 1983 a nome della vecchia proprietaria e per il completamento della stessa richiesta di sanatoria per la quota parte relativa all'appartamento di proprietà [REDACTED] si prevede una spesa per la richiesta dei pareri, pagamento



degli oneri urbanistici, contributo sul costo di costruzione, spese varie di diritti ed oneri tecnici di € 8.000,00 .

STIMA DELL'IMMOBILE

Lotto 1: Appartamento di secondo piano sito a Mazara del Vallo nella via delle Arti n. 19, identificato nel catasto urbano al foglio 196 particella

2840 sub, 4

Valore secondo quanto previsto dalle quotazioni del mercato immobiliare per la zona D1 Periferica/zona anulare a ridosso della zona semicentrale per abitazioni di tipo economico tra € 480,00 a € 700,00 e tenuto conto dello stato di conservazione e rifinitura dell'appartamento a mq di € 600,00

Per cui abbiamo mq 178*600,00= €106.800,00.

Cui va dedotto la riduzione del valore di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto in quanto costruito abusivamente ed in corso di sanatoria pari al 15% per un importo di € 16.020,00 e l'onere economico per la regolarizzazione del fabbricato completando la sanatoria ai sensi della legge 47/85 di € 8.000,00 restando il valore finale dell'immobile di € 82.780,00.

Quanto sopra, in ottemperanza agli accertamenti richiesti dal Giudice e per quanto si è potuto accertare, restando a disposizione per ulteriori accertamenti che il Giudice voglia effettuare, si è redatta la presente relazione.

Marsala li 24/03/2025

Con Osservanza

