
TRIBUNALE DI MARSALA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Lombardo Sergio Vito, nell'Esecuzione Immobiliare 29/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

| | |
|--|----|
| Incarico..... | 4 |
| Premessa | 4 |
| Descrizione | 4 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - C.da Conca, 207/a, piano T.-1°-2° | 4 |
| Bene N° 2 - Negozio ubicato a Marsala (TP) - C.da Conca, 207/a, piano TERRA..... | 4 |
| Lotto 1..... | 5 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 5 |
| Titolarità | 5 |
| Confini..... | 5 |
| Consistenza..... | 5 |
| Cronistoria Dati Catastali | 6 |
| Dati Catastali | 6 |
| Stato conservativo | 7 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 7 |
| Stato di occupazione | 7 |
| Provenienze Ventennali | 8 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 8 |
| Regolarità edilizia | 9 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 10 |
| Lotto 2 | 10 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 10 |
| Titolarità | 10 |
| Confini | 11 |
| Consistenza | 11 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 11 |
| Dati Catastali | 12 |
| Stato conservativo | 12 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 12 |
| Stato di occupazione | 13 |
| Provenienze Ventennali | 13 |
| Formalità pregiudizievoli | 13 |
| Regolarità edilizia | 14 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 15 |
| Stima / Formazione lotti..... | 15 |
| Lotto 1 | 15 |
| Lotto 2 | 16 |

| | |
|---|----|
| Riepilogo bando d'asta..... | 19 |
| Lotto 1 | 19 |
| Lotto 2 | 19 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 29/2023 del R.G.E. | 20 |
| Lotto 1 | 20 |
| Lotto 2 | 20 |

INCARICO

In data 21/04/2023, il sottoscritto Arch. Lombardo Sergio Vito, con studio in Via delle Sirene, 8 - 91025 - Marsala (TP), email arch.sergiolombardo@libero.it, PEC arch.sergiolombardo@pec.it, Tel. 334 5860939, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/05/2023 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) - C.da Conca, 207/a, piano T.-1°-2° (Coord. Geografiche: 37.844912, 12.516172)
- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Marsala (TP) - C.da Conca, 207/a, piano TERRA (Coord. Geografiche: 37.844912, 12.516172)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARSALA (TP) - C.DA CONCA, 207/A, PIANO T.-1°-2°

Trattasi di un appartamento per civile abitazione sito in un edificio a tre elevazioni f.t. ubicato in un piccolo spezzone di terreno della estensione (compreso suolo occupato dalle fabbriche) di mq.330 a cui si accede facilmente dalla limitrofa strada comunale Conca - SS.Filippo e Giacomo. All'appartamento in esame si accede da un androne/vano scala posto al piano terra (nel sottoscala è ricavato un piccolo ripostiglio) e che conduce, tramite una scala in c.a., ai piani superiori dove sono ubicati degli ambienti al piano primo (Disimpegno, Cucina/Pranzo, Soggiorno, n°2 Camere da letto ed un bagno più tre balconi scoperti) e dei locali (Disimpegno, Lavanderia e Servizio igienico) a servizio di tale appartamento al piano secondo dove è presente anche un'ampia terrazza.

La zona di ubicazione è caratterizzata da edifici unifamiliari aventi le medesime caratteristiche di quello in esame; sono presenti nelle vicinanze locali commerciali e pubblici.

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.

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

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A MARSALA (TP) - C.DA CONCA, 207/A, PIANO TERRA

Trattasi di un locale commerciale sito al piano terra di un edificio a tre elevazioni f.t. ubicato in un piccolo spezzone di terreno della estensione (compreso suolo occupato dalle fabbriche) di mq.330 a cui si accede facilmente dalla limitrofa strada comunale Conca - SS.Filippo e Giacomo. Al bene in esame è possibile accedervi tramite una grande apertura prospiciente la citata strada comunale Conca - SS. Filippo e Giacomo e al suo interno è costituito da un'unico grande ambiente e da un limitrofo piccolo servizio igienico provvisto di antibagno.

La zona di ubicazione è caratterizzata da edifici unifamiliari aventi le medesime caratteristiche di quello in

esame; sono presenti nelle vicinanze locali commerciali e pubblici.

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.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - C.da Conca, 207/a, piano T.-1°-2°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Contattato il custode giudiziario avv. Giuseppe Peloso, insieme si è provveduto ad esaminare la documentazione presente agli atti e se ne è potuta appurare la completezza ex art.567

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Il piccolo lotto di terreno ove sorge la palazzina in esame confina da un lato con la strada comunale Conca - SS. Filippo e Giacomo, da un'altro con la strada vicinale che conduce al baglio Sorrentino e dall'altro con (ex)proprietà **** Omissis ****. Il bene in in esame confina solo al piano terra con degli ambienti ad uso commerciale della stessa proprietà dell'esecutato **** Omissis ****.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzional e | Altezza | Piano |
|--------------|---------------------|---------------------|--------------|---------------------------------|---------|-------|
| | | | | | | |

| | | | | | | |
|---|-----------|-----------|------|------------------|----------|-------------------------|
| Abitazione | 140,74 mq | 166,34 mq | 1,00 | 166,34 mq | 3,15 m | terra - primo - secondo |
| Balcone scoperto | 15,72 mq | 15,72 mq | 0,25 | 3,93 mq | 0,00 m | primo |
| Terrazza/ lastrico solare | 65,44 mq | 65,44 mq | 0,20 | 16,36 mq | 0,00 m | secondo |
| Terreno attorno l'edificio pavimentato con battuto di cemento | 212,00 mq | 212,00 mq | 0,10 | 21,20 mq | 0,00 m | terra |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 207,83 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 207,83 mq | | |

I beni sono comodamente divisibili in natura.

La superficie dell'abitazione comprende anche l'androne/vano scala di piano terra e gli ambienti presenti al secondo piano poichè tali locali fanno parte integrante dell'abitazione.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 26/09/1986 al 01/01/1992 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 70, Part. 1329, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A3 Cl.6, Cons. 6,0 vani Rendita € 0,28 Piano 1-2 |
| Dal 01/01/1992 al 16/12/1998 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 70, Part. 1329, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A3 Cl.6, Cons. 6,0 vani Rendita € 433,82 Piano 1-2 |

I titolari catastali corrispondono con quelli reali

DATI CATASTALI

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

| | | | | | | | | | | | |
|--|----|------|---|---|----|---|--------|--------|----------|-----|--|
| | 70 | 1329 | 3 | 2 | A3 | 6 | 6 vani | 128 mq | 433,82 € | 1-2 | |
|--|----|------|---|---|----|---|--------|--------|----------|-----|--|

| Catasto terreni (CT) | | | | | | | | | | |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|---------------------------------|--------|-----------------------|--------------------|-----------------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | |
| Foglio | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens. | Qualità | Classe | Superfici e ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |
| 70 | 1329 | | | | Area di Enti Urbani e Promiscui | | | | | |

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

Da un attento esame dell'edificio ove è ubicato il bene in esame non sono emersi segni tangibili che possono far presumere a labilità strutturali. Lo stato di conservazione e manutenzione è buono.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio ove è ubicato il bene in esame è stato costruito con struttura portante del tipo intelaiata con travi e pilastri in c.a.; i solai sono piani del tipo prefabbrico con travetti a traliccio ed elementi leggeri in pomice e sovrastante caldaia; le compagnature esterne sono in conci di tufo dello spessore finito di cm.30 mentre i divisori interni sono realizzati sempre in tufo ma con segati dello spessore finito di cm.10. Sia internamente che esternamente l'immobile in trattazione è rifinito civilmente con pareti e tetti interni trattati a gesso e tinteggiati con pittura lavabile, i pavimenti sono rivestiti con mattoni di gres porcellanato e granito mentre nei servizi igienici e nella cucina troviamo pareti rivestite con mattoni di ceramica fino ad un'altezza di mt.2,20. Gli infissi esterni sono in legno e vetro con nella parte esterna avvolgibili in pvc, quelli interni invece sono in tamburati di legno. Gli impianti sia idrico che elettrico sono del tipo sottotraccia, quello di climatizzazione è in parte mancante in quanto mancano i termosifoni ma all'interno sono stati notati due apparecchi di climatizzazione ad aria un pò datati e quindi non si sa se ancora funzionanti; non è stato notato nessun impianto di allarme. All'esterno dell'edificio il suolo non occupato dalla fabbrica è tutto pavimentato con battuto di cemento ed è in parte utilizzato per ricovero auto (una parte è coperta con una struttura precaria penso non autorizzata).

STATO DI OCCUPAZIONE

Attualmente l'immobile è occupato dal debitore sig.**** Omissis **** e dalla sua famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|----------------|-------------------|--------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 18/07/1983 | **** Omissis **** | Atto di donazione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Not. Pietro Cavasino | 18/07/1983 | 69092/14351 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria di Trapani | 27/07/1983 | 16293 | 14372 |
| | | Registrazione | | | |
| | | 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.

l'esecutato **** Omissis **** con Atto rogito dal **** Omissis **** in data 18/07/1983 ha ricevuto in donazione dal padre **** Omissis **** un piccolo spezzone di terreno di mq.330 segnato al Catasto con la **** Omissis ****. Successivamente su tale lotto di terreno ha edificato l'immobile in esame. Da allora non ci sono stati cambiamenti di proprietà.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di Trapani aggiornate al 03/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto Notarile
Iscritto a Trapani il 27/04/2016

Reg. gen. 8306 - Reg. part. 741
Importo: € 183.242,14
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **donazione**
Trascritto a conservatoria di Trapani il 27/07/1983
Reg. gen. 16293 - Reg. part. 14372
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Concessione Edilizia**
Trascritto a Trapani il 28/09/2004
Reg. gen. 29367 - Reg. part. 20812
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Atto esecutivo - Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Trapani il 24/03/2023
Reg. gen. 6139 - Reg. part. 4989
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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.

Il sig. **** Omissis **** ha realizzato abusivamente il fabbricato ove è ubicato il bene in esame. In data 02/07/2004 ha avanzato richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria al fine di sanare quanto realizzato, richiesta che è stata ASSENTITA AI SENSI DEL 15° COMMA DELL'ART.35 DELLA L.N.47/85 PER COME MODIFICATO DALL'ART.26 DELLA L.R.7/85 E DALL'ART.13 DELLA L.R.26/86 con ATTESTAZIONE N.91 del 20 settembre 2004 rilasciata dal Comune di Marsala - Settore Urbanistica.

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.

Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto dichiarato nella richiesta di Concessione in Sanatoria. Nella terrazza di secondo piano e in una parte del terreno che circonda il fabbricato sono state notate due coperture eseguite con struttura precaria; non si hanno notizie di provvedimenti autorizzativi per tali realizzazioni.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Marsala (TP) - C.da Conca, 207/a, piano TERRA

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Contattato il custode giudiziario avv. Giuseppe Peloso, insieme si è provveduto ad esaminare la documentazione presente agli atti e se ne è potuta appurare la completezza ex art.567

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Il piccolo lotto di terreno ove sorge la palazzina in esame confina da un lato con la strada comunale Conca - SS. Filippo e Giacomo, da un'altro con la strada vicinale che conduce al baglio Sorrentino e dall'altro con (ex)proprietà **** Omissis ****. Il bene in in esame confina con l'androne vano scala che conduce all'appartamento di stessa proprietà dell'esecutato **** Omissis ****.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Negozio | 76,04 mq | 85,46 mq | 1,00 | 85,46 mq | 3,50 m | |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 85,46 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 85,46 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 26/09/1986 al 01/01/1992 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 70, Part. 1329, Sub. 2, Zc. 2 Categoria C2 Cl.10 Superficie catastale 76 mq Rendita € 0,31 |
| Dal 01/01/1992 al 29/06/2004 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 70, Part. 1329, Sub. 2, Zc. 2 Categoria C2 Cl.10 Superficie catastale 76 mq Rendita € 266,91 Piano T |
| Dal 29/06/2004 al 22/06/2023 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 70, Part. 1329, Sub. 4, Zc. 2 Categoria C1 Cl.7 Superficie catastale 85 mq Rendita € 1.471,90 Piano T |

I titolari catastali corrispondono con quelli reali

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 70 | 1329 | 4 | 2 | C1 | 7 | | 85 mq | 1471,9 € | T | |

| Catasto terreni (CT) | | | | | | | | | | | |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|---------------------------------|--------|-----------------------|-------------------|-----------------|----------|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Foglio | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens. | Qualità | Classe | Superficie ha area ca | Reddito dominante | Reddito agrario | Graffato | |
| 70 | 1329 | | | | Area di Enti Urbani e Promiscui | | 00.3.30 mq | | | | |

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

Da un attento esame dell'edificio ove è ubicato il bene in esame non sono emersi segni tangibili che possono far presumere a labilità strutturali. Lo stato di conservazione e manutenzione è buono.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio ove è ubicato il bene in esame è stato costruito con struttura portante del tipo intelaiata con travi e pilastri in c.a.; i solai sono piani del tipo prefabbrico con travetti a traliccio ed elementi leggeri in pomice e soprastante caldana; le compagnature esterne sono in conci di tufo dello spessore finito di cm.30 mentre i divisori interni sono realizzati sempre in tufo ma con segati dello spessore finito di cm.10. Sia internamente che esternamente l'immobile in trattazione è rifinito civilmente con pareti e tetti interni trattati a gesso e tinteggiati con pittura lavabile, i pavimenti sono rivestiti con mattoni di gres porcellanato mentre nel servizio igienico e nella cucina troviamo pareti rivestite con mattoni di ceramica fino ad un'altezza di mt.2,20. L'infisso

esterno posto nella grande apertura che immette nel locale è realizzata in profilati e lamiere di ferro zincato, quelli interni invece sono in tamburati di legno. Gli impianti sia idrico che elettrico sono del tipo sottotraccia, non è presente impianto di climatizzazione nè di allarme. All'esterno dell'edificio il suolo non occupato dalla fabbrica è tutto pavimentato con battuto di cemento ed è in parte utilizzato per ricovero auto (una parte è coperta con una struttura precaria penso non autorizzata).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile al momento del sopralluogo era vuoto ma di completa disponibilità del sig.**** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|----------------|-------------------|--------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 18/07/1983 | **** Omissis **** | Donazione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Not. P.Cavasino | 18/07/1983 | 69092/14351 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria di Trapani | 27/07/1983 | 16293 | 14372 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di Trapani aggiornate al 03/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto Notarile
Iscritto a Trapani il 27/04/2016
Reg. gen. 8306 - Reg. part. 741
Importo: € 183.242,14
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **donazione**
Trascritto a conservatoria di Trapani il 27/07/1983
Reg. gen. 16293 - Reg. part. 14372
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Concessione Edilizia**
Trascritto a Trapani il 28/09/2004
Reg. gen. 29367 - Reg. part. 20812
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Atto esecutivo - Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Trapani il 24/03/2023
Reg. gen. 6139 - Reg. part. 4989
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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 risulta agibile.

Il sig. **** Omissis **** ha realizzato abusivamente il fabbricato ove è ubicato il bene in esame. In data 02/07/2004 ha avanzato richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria al fine di sanare quanto realizzato, richiesta che è stata ASSENTITA AI SENSI DEL 15° COMMA DELL'ART.35 DELLA L.N.47/85 PER COME MODIFICATO DALL'ART.26 DELLA L.R.7/85 E DALL'ART.13 DELLA L.R.26/86 con ATTESTAZIONE N.91 del 20 settembre 2004 rilasciata dal Comune di Marsala - Settore Urbanistica.

In data 12/04/2005 il Comune di Marsala ha rilasciato il Permesso di Agibilità Parziale n°29/2005 relativo al solo ambiente adibito ad attività commerciale.

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.

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 dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - C.da Conca, 207/a, piano T.-1°-2°
Trattasi di un appartamento per civile abitazione sito in un edificio a tre elevazioni f.t. ubicato in un piccolo spezzone di terreno della estensione (compreso suolo occupato dalle fabbriche) di mq.330 a cui si accede facilmente dalla limitrofa strada comunale Conca - SS.Filippo e Giacomo. All'appartamento in esame si accede da un androne/vano scala posto al piano terra (nel sottoscala è ricavato un piccolo ripostiglio) e che conduce, tramite una scala in c.a., ai piani superiori dove sono ubicati degli ambienti al piano primo (Disimpegno, Cucina/Pranzo, Soggiorno, n°2 Camere da letto ed un bagno più tre balconi scoperti) e dei locali (Disimpegno, Lavanderia e Servizio igienico) a servizio di tale appartamento al piano secondo dove è presente anche un'ampia terrazza. La zona di ubicazione è caratterizzata da edifici unifamiliari aventi le medesime caratteristiche di quello in esame; sono presenti nelle vicinanze locali commerciali e pubblici.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 70, Part. 1329, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 70, Part. 1329, Qualità Area di Enti Urbani e PromiscuiValore di stima del bene: € 141.324,40
Per quantificare il valore dell'immobile in esame si è proceduto calcolando la superficie convenzionale data dai valori delle superfici reali lorde di cui si compone il bene da stimare moltiplicate per i rispettivi

coefficienti di destinazione. Tale superficie (che è stata calcolata precedentemente in mq.207,83 nella sezione "CONSISTENZA") va poi moltiplicata per il valore (€/mq) di mercato della zona.

Per ricavare il valore di mercato della zona è stato utilizzato il metodo comparativo che ha preso in esame:

-I valori pubblicati dalla Agenzia delle Entrate per il secondo semestre 2022, zona E/2 extraurbana, microzona catastale 4, tipologia abitazioni civili, destinazione residenziale, stato conservativo normale, che vanno da un minimo di €/mq.750 ad un massimo di €/mq.1050 - prezzo medio preso in considerazione..... €/mq.900,00

-Le quotazioni del borsino immobiliare di Marsala, zonaextraurbana
prezzo preso in considerazione.....€/mq.709,00

-Indagini svolte nella zona al fine di verificare il prezzo utilizzato per operazioni di compravendita di immobili simili

prezzo preso in considerazione.....€/mq.800,00

Facendo una media dei tre valori presi in considerazione si ritiene rispondente alle caratteristiche dell'immobile in esame il valore di €/mq.800,00 che però va moltiplicato per il coefficiente di vetustà che, considerata l'età lo stato di manutenzione e caratteristiche di rifinitura simili, è pari a 0,85.

Pertanto il valore di mercato applicato è : €/mq 800 x 0,85 = €/mq.680,00

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Marsala (TP) - C.da Conca, 207/a, piano T.-1°-2° | 207,83 mq | 680,00 €/mq | € 141.324,40 | 100,00% | € 141.324,40 |
| | | | | Valore di stima: | € 141.324,40 |

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Marsala (TP) - C.da Conca, 207/a, piano TERRA

Trattasi di un locale commerciale sito al piano terra di un edificio a tre elevazioni f.t. ubicato in un piccolo spezzone di terreno della estensione (compreso suolo occupato dalle fabbriche) di mq.330 a cui si accede facilmente dalla limitrofa strada comunale Conca - SS.Filippo e Giacomo. Al bene in esame è possibile accedervi tramite una grande apertura prospiciente la citata strada comunale Conca - SS. Filippo e Giacomo e al suo interno è costituito da un'unico grande ambiente e da un limitrofo piccolo servizio igienico provvisto di antibagno. La zona di ubicazione è caratterizzata da edifici unifamiliari aventi le medesime caratteristiche di quello in esame; sono presenti nelle vicinanze locali commerciali e pubblici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 70, Part. 1329, Sub. 4, Zc. 2, Categoria C1 al catasto Terreni - Fg. 70, Part. 1329, Qualità Area di Enti Urbani e Promiscui Valore di stima del bene: € 60.249,30

Per quantificare il valore dell'immobile in esame si è proceduto calcolando la superficie convenzionale data dai valori delle superfici reali lorde di cui si compone il bene da stimare moltiplicate per i rispettivi coefficienti di destinazione. Tale superficie (che è stata calcolata precedentemente in mq.85,46 nella sezione "CONSISTENZA") va poi moltiplicata per il valore (€/mq) di mercato della zona.

Per ricavare il valore di mercato della zona è stato utilizzato il metodo comparativo che ha preso in esame:

-I valori pubblicati dalla Agenzia delle Entrate per il secondo semestre 2022, zona E/2 extraurbana, microzona catastale 4, tipologia abitazioni civili, destinazione commerciale, stato conservativo normale, che vanno da un minimo di €/mq.650 ad un massimo di €/mq.1100 - prezzo medio preso in considerazione..... €/mq.875,00

-Le quotazioni del borsino immobiliare di Marsala, zonaextraurbana

prezzo preso in considerazione.....€/mq.814,00

-Indagini svolte nella zona al fine di verificare il prezzo utilizzato per operazioni di compravendita di immobili simili

prezzo preso in considerazione.....€/mq.800,00

Facendo una media dei tre valori presi in considerazione si ritiene rispondente alle caratteristiche dell'immobile in esame il valore di €/mq.830,00 che però va moltiplicato per il coefficiente di vetustà che, considerata l'età lo stato di manutenzione e caratteristiche di rifinitura simili, è pari a 0,85.

Pertanto il valore di mercato applicato è : €/mq 830 x 0,85 = €/mq.705,00

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 2 - Negozio Marsala (TP) - C.da Conca, 207/a, piano TERRA | 85,46 mq | 705,00 €/mq | € 60.249,30 | 100,00% | € 60.249,30 |
| | | | | Valore di stima: | € 60.249,30 |

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 26/06/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Lombardo Sergio Vito

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Carta d'identità Giacalone Carlo
- ✓ Altri allegati - Certificato ipotecario

- ✓ Concessione edilizia - Attestazione n°91 del 20/09/2004
- ✓ Foto - Documentazione fotografica
- ✓ Visure e schede catastali - Elenco subalterni
- ✓ Planimetrie catastali - Planimetria catastale part.1329 sub.3
- ✓ Planimetrie catastali - Planimetria catastale part.1329 sub.4
- ✓ Planimetrie catastali - Planimetria catasto terreni
- ✓ Visure e schede catastali - Visura part.1329 sub.3
- ✓ Visure e schede catastali - Visura part.1329 sub.4
- ✓ Visure e schede catastali - Visura catasto terreni
- ✓ Visure e schede catastali - Visura storica part.1329 sub.3
- ✓ Visure e schede catastali - Visura storica part.1329 sub.4
- ✓ Visure e schede catastali - Visura storica part.1329
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - Agibilità parziale

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - C.da Conca, 207/a, piano T.-1°-2°
Trattasi di un appartamento per civile abitazione sito in un edificio a tre elevazioni f.t. ubicato in un piccolo spezzone di terreno della estensione (compreso suolo occupato dalle fabbriche) di mq.330 a cui si accede facilmente dalla limitrofa strada comunale Conca - SS.Filippo e Giacomo. All'appartamento in esame si accede da un androne/vano scala posto al piano terra (nel sottoscala è ricavato un piccolo ripostiglio) e che conduce, tramite una scala in c.a., ai piani superiori dove sono ubicati degli ambienti al piano primo (Disimpegno, Cucina/Pranzo, Soggiorno, n°2 Camere da letto ed un bagno più tre balconi scoperti) e dei locali (Disimpegno, Lavanderia e Servizio igienico) a servizio di tale appartamento al piano secondo dove è presente anche un'ampia terrazza. La zona di ubicazione è caratterizzata da edifici unifamiliari aventi le medesime caratteristiche di quello in esame; sono presenti nelle vicinanze locali commerciali e pubblici.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 70, Part. 1329, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 70, Part. 1329, Qualità Area di Enti Urbani e Promiscui

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Marsala (TP) - C.da Conca, 207/a, piano TERRA
Trattasi di un locale commerciale sito al piano terra di un edificio a tre elevazioni f.t. ubicato in un piccolo spezzone di terreno della estensione (compreso suolo occupato dalle fabbriche) di mq.330 a cui si accede facilmente dalla limitrofa strada comunale Conca - SS.Filippo e Giacomo. Al bene in esame è possibile accedervi tramite una grande apertura prospiciente la citata strada comunale Conca - SS. Filippo e Giacomo e al suo interno è costituito da un'unico grande ambiente e da un limitrofo piccolo servizio igienico provvisto di antibagno. La zona di ubicazione è caratterizzata da edifici unifamiliari aventi le medesime caratteristiche di quello in esame; sono presenti nelle vicinanze locali commerciali e pubblici.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 70, Part. 1329, Sub. 4, Zc. 2, Categoria C1 al catasto Terreni - Fg. 70, Part. 1329, Qualità Area di Enti Urbani e Promiscui

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 29/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO 1

| Bene N° 1 - Appartamento | | | |
|---|---|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Marsala (TP) - C.da Conca, 207/a, piano T.-1°-2° | | |
| Diritto reale: | | Quota | |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 70, Part. 1329, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 70, Part. 1329, Qualità Area di Enti Urbani e Promiscui | Superficie | 207,83 mq |
| Stato conservativo: | Da un attento esame dell'edificio ove è ubicato il bene in esame non sono emersi segni tangibili che possono far presumere a labilità strutturali. Lo stato di conservazione e manutenzione è buono. | | |
| Descrizione: | Trattasi di un appartamento per civile abitazione sito in un edificio a tre elevazioni f.t. ubicato in un piccolo spezzone di terreno della estensione (compreso suolo occupato dalle fabbriche) di mq.330 a cui si accede facilmente dalla limitrofa strada comunale Conca - SS.Filippo e Giacomo. All'appartamento in esame si accede da un androne/vano scala posto al piano terra (nel sottoscala è ricavato un piccolo ripostiglio) e che conduce, tramite una scala in c.a., ai piani superiori dove sono ubicati degli ambienti al piano primo (Disimpegno, Cucina/Pranzo, Soggiorno, n°2 Camere da letto ed un bagno più tre balconi scoperti) e dei locali (Disimpegno, Lavanderia e Servizio igienico) a servizio di tale appartamento al piano secondo dove è presente anche un'ampia terrazza. La zona di ubicazione è caratterizzata da edifici unifamiliari aventi le medesime caratteristiche di quello in esame; sono presenti nelle vicinanze locali commerciali e pubblici. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Attualmente l'immobile è occupato dal debitore sig.**** Omissis **** e dalla sua famiglia. | | |

LOTTO 2

| Bene N° 2 - Negozio | | | |
|----------------------------|--|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Marsala (TP) - C.da Conca, 207/a, piano TERRA | | |
| Diritto reale: | | Quota | |
| Tipologia immobile: | Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 70, Part. 1329, Sub. 4, Zc. 2, Categoria C1 Identificato al catasto Terreni - Fg. 70, Part. 1329, Qualità Area di Enti Urbani e Promiscui | Superficie | 85,46 mq |
| Stato conservativo: | Da un attento esame dell'edificio ove è ubicato il bene in esame non sono emersi segni tangibili che possono far presumere a labilità strutturali. Lo stato di conservazione e manutenzione è buono. | | |
| Descrizione: | Trattasi di un locale commerciale sito al piano terra di un edificio a tre elevazioni f.t. ubicato in un piccolo spezzone di terreno della estensione (compreso suolo occupato dalle fabbriche) di mq.330 a cui si accede facilmente dalla limitrofa strada comunale Conca - SS.Filippo e Giacomo. Al bene in esame è possibile accedervi tramite una grande apertura prospiciente la citata strada comunale Conca - SS. Filippo e Giacomo | | |

| | |
|--------------------------------|--|
| | e al suo interno è costituito da un'unico grande ambiente e da un limitrofo piccolo servizio igienico provvisto di antibagno. La zona di ubicazione è caratterizzata da edifici unifamiliari aventi le medesime caratteristiche di quello in esame; sono presenti nelle vicinanze locali commerciali e pubblici. |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. |
| Stato di occupazione: | L'immobile al momento del sopralluogo era vuoto ma di completa disponibilità del sig.**** Omissis **** |