

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. PULETTO BENEDETTO EPIFANIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE

UNICREDIT S.P.A.

Contro



N. Rep.Gen.. 02/2025

ELABORATO PERITALE

ASTE
GIUDIZIARIE® **Lotto 2**

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Delegato **Dott. Francesco Giardina**

Custode Giudiziario: **Avv. Anna Pocorobba**

SOMMARIO

INCARICO	4
PREMESSA.....	
DESCRIZIONE LOTTO 2	
LOTTO 2.....	
TITOLARITÀ	4
CONFINI	4
CONSISTENZA	4
CRONOSTORIA DATI CATASTALI dalle risultanze dei registri immobiliari.....	4
DATI CATASTALI	4
CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELL'IMMOBILE.....	5
STATO DI OCCUPAZIONE.....	5
PROVENIENZE VENTENNALI	5
PRECISAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	6
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	7
NORMATIVA URBANISTICA.....	7
CONFORMITÀ CATASTALE.....	7
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI.....	7
STIMA / FORMAZIONE LOTTI.....	
ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	8
PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO	9

INCARICO

Con verbale di nomina del 11/02/2025, il sottoscritto Arch. Puleto Benedetto Epifanio, con studio in via Grazia Vecchia 10 - 9 1025 - M a r s a l a (TP), email architettopuleto@gmail.com, PEC benedettoepifanio.puleto@archiworldpec.it, veniva nominato dal G. E. **Dott. Francesco Giardina**, Perito Estimatore nella Esecuzione Immobiliare n. 02/2025 promossa da **Unicredit S.p.a.** contro [REDACTED]

PREMESSA

I beni oggetto della procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

CATASTO TERRENI

- **Lotto 1** - Terreno ubicato in Marsala (TP) – C/da Calabrò Terrenove (**Coord. Geografiche: 37° 44'42" N - 12°30'51" E**);

CATASTO FABBRICATI

- **Lotto 2** - Fabbricato cat. A/2 ubicato in Marsala (TP) – C/da Strasatti (**Coord. Geografiche: 37° 43'01" N - 12°31'35" E**);
- **Lotto 3** - Fabbricato cat. C/1 ubicato in Marsala (TP) – C/da Strasatti (**Coord. Geografiche: 37° 44'42" N - 12°30'51" E**).

Le operazioni peritali presso gli immobili acquisiti all'attivo fallimentare sono state eseguite in data **13/03/2025** con la presenza dell'Avv. Anna Pcorobba nella qualità di Custode Immobiliare.

DESCRIZIONE LOTTO 2

Lotto 2 - Trattasi della nuda proprietà, (stante che l'usufrutto è riservato alla propria madre [REDACTED] visto il decesso del marito avvenuto in in data giusto cert. di morte **Allegato 2 . 3**) di una casa per civile abitazione di piano terra sita nel territorio di Marsala, C/da Strasatti n.365/L, composta da salone, due camere, cucina, bagno corridoio, ripostiglio, veranda coperta e due balconi, oltre ad una dependance in corpo separato composta da una cucina rustica con bagno, disimpegno e ripostiglio.

Il suddetto immobile (**foto 1/10**), si trova all'interno di un lotto di terreno di forma rettangolare allungata su cui insiste anche un locale commerciale rappresentato dal lotto n.3.

Nell'elaborato planimetrico presente in catasto (**Allegato 2 . 7**) si evince la parte di area libera del suddetto lotto di terreno, indicato al **sub 15**, esclusiva proprietà dell'immobile Lotto 2, mentre nell'atto di donazione è espressamente indicato che il predetto immobile ha un diritto di passaggio di ml. 3.50, da esercitare con qualsiasi mezzo, sulla corte di pertinenza del fabbricato ad uso commerciale di cui al Lotto 3, identificata al sub 16 e meglio identificata alla planimetria indicata "**Allegato A**" dell'atto di donazione rogato dal notaio F. La Rocca Rep.7455 del 31-12-2010 (**Allegato 2.10**).

LOTTO 2

L'immobile **2** – Fabbricato di piano terra, facente parte di un fabbricato di piano terra e primo, destinato a civile abitazione, identificato al NCEU di Marsala foglio 373 p.lla 713 Sub 4 ricadente in lotto di terreno in zona omogenea B3 con indice di edificabilità 2,5 Mc/Mq.

TITOLARITÀ

L'immobile, dalle risultanze catastali, si appartiene ai seguenti intestatari:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] per la nuda proprietà di 1/1.
- [REDACTED] nato a [REDACTED] per l'usufrutto.

La detta intestazione è errata in quanto il sig. [REDACTED] è deceduto in data - , e in virtù dell'atto di donazione del notaio F. La Rocca Rep.7455 del 31-12-2010 Reg. a Marsala il 20-01-2011 al n°335, alla morte del Sig. [REDACTED] l'usufrutto sarebbe passato alla moglie [REDACTED] nata a [REDACTED] ed attualmente in vita e occupante la detta abitazione.

CONFINI

L'immobile nella sua interezza confina sui lati **Sud-Ovest** e **Sud-Est** con la corte comune al fabbricato commerciale di cui al lotto 3 (**F. 373 p.lla 713 sub 16**) a **Nord-Ovest** con proprietà , e (**F. 373 p.lla 255**) e a **Nord-Est** con proprietà (**F. 373 p.lla 754**) .

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Fabbricato	206,50 mq	1,00	206,50 mq
Totale superficie convenzionale:			206,50 mq
Superficie convenzionale comp lessiva:			206,50 mq

CRONOSTORIA DATI CATASTALI dalle risultanze dei registri immobiliari

Dal 22/05/1980 al 31/12/2010	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 173, Part. 713 sub 4
Dal 31/12/2010 ad oggi come da non corretta titolarità	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 173, Part. 713 sub 4

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati	
Dati identificativi	Dati di classamento

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
	373	713	4	2	A/2	5^	8 Vani	213 mq	€ 619,75

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELL'IMMOBILE

Fabbricato di piano terra, facente parte di un fabbricato di piano terra e primo, destinato a civile abitazione. L'immobile in esame è composto da salone, due camere, cucina, bagno corridoio, ripostiglio, veranda coperta e due balconi (**Foto 1-7**), oltre ad una dependance in corpo separato composta da una cucina rustica con bagno, disimpegno e ripostiglio (**Foto 8-12**).

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare identificata quale lotto 2 e composta da una struttura intelaiata in cls di c.a. a due elevazioni fuori terra oltre il torrione scala.

L'appartamento di piano terra è dotato di permesso di agibilità n°74 del 13-06-2008 (All. 2.8), riferito all'appartamento di piano terra con annessa la cucina rustica in corpo separato.

All'interno l'immobile si presenta in ottime condizioni, con rifiniture del tipo civile, pavimenti e rivestimenti in ceramica, intonaci colorati alle pareti, impianto idrico elettrico e di scarico sotto traccia, porte interne in legno massello, infissi esterni in legno e vetro camera e persiane esterne in legno verniciato.

Esternamente gli intonaci sono colorati del tipo "Li Vigni" in buone condizioni a parte qualche macchia di umidità di risalita nelle parti basamentali.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero e nella disponibilità del signor [REDACTED] (**nudo proprietario**) e della propria madre [REDACTED] (**usufruttuaria dell'intero**).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/12/2010 ad oggi	1/1 Nuda proprietà 1/1 usufrutto	Atto di Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio n.	Raccolta n.
		Notaio La Rocca Francesco	31/12/2010	7455	/
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. n.	Vol. n.
		Marsala	20/01/2011	335	/
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen. n.	Reg. part. n.
Dal 02/11/1990 al 31/12/2010 Viene acquistato il lotto di terreno sul quale verrà edificato l'immobile	1/1 proprietà	Atto di assegnazione a soci			
		Rogante	Data	Repertorio n.	Raccolta n.
		Notaio Eugenio Galfano	02/11/1990	10161	/
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. n.	Vol. n.
		Marsala	15/11/1990	4485	/
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen. n.	Reg. part. n.
		Trapani	28/11/1990	23253	19259

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

- o La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- o La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

PRECISAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'intestazione AL N.C.E.U. è errata in quanto il sig. [REDACTED] è deceduto in data 15-12-2016, e in virtù del atto di donazione del notaio F. La Rocca Rep.7455 del 31-12-2010 Reg. a Marsala il 20-01-2011 al n°335, alla morte del Sig. [REDACTED] l'usufrutto sarebbe passato alla moglie [REDACTED] nata a Marsala il 03-03-1953 ed attualmente in vita e occupante la detta abitazione.

Sarà necessario volturare **“per riunione di usufrutto per accrescimento”** l'intero usufrutto alla sig.ra [REDACTED] nata a Marsala il 03-03-1953, moglie del defunto [REDACTED]

Alessandro. L'importo necessario per la variazione sarà di € 300,00

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla certificazione ipocatastale notarile allegata al fascicolo d'ufficio, **il notaio ha accertato che tale immobile fino al 23-01-2025**, è libero da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale n.1809 del 13-11-2024: a favore** Unicredit S.P.A. con sede in Milano, contro: [REDACTED] nato ad ; per € 150.000,00 di cui € 118.368,74 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale Civile di Marsala, in data 10/07/2024 Rep. 313/2024.

Trascrizione

- **Pignoramento immobiliare** n° 717 del 16/01/2025 a favore: UNICREDIT S.P.A. Piazza Gae Aulenti 3 - Milano Contro: [REDACTED] nato ad Erice (TP) il 15/07/1976, Pubblico Ufficiale: Unep Tribunale di Marsala, in data 20/12/2024 rep. 2464/2024.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato ricade su di un lotto in Zona Omogenea B3 ed in minima parte in zona E2 del Piano comprensoriale n°1 .

L'intero fabbricato, è stato realizzato in zona B3 ed è composto da piano terra destinato a civile abitazione con annessa in corpo accessorio una cucina rustica, per una superficie di Mq. 206.50 .

L'immobile è stato costruito con regolare **concessione edilizia n°78 del 16-05-1997**, **concessione edilizia n°3 del 8/01/1999** per la realizzazione di una cucina rustica in corpo separato e risulta dotata di **permesso di agibilità n°74 del 13-06-2008** che si allega in copia (ALL. 2.8).

CONFORMITÀ CATASTALE

In base ai titoli e per come accertato dal sottoscritto, la intestazione Catastale non risulta corretta.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Strutture verticali: materiale c.a., condizioni buone.

Travi: materiale c.a., condizioni buone.

Solai: tipologia latero-cemento, condizioni buone.

Infissi esterni: tipologia doppia anta a battente, materiale legno, protezione persiane, materiale legno, condizioni buone.

Infissi interni: tipologia a battente, materiale legno massello, condizioni buone.

Portone d'ingresso: tipologia anta doppia a battente, materiale legno, condizioni buone.

Pavimentazione interna: materiale piastrelle in ceramica, condizioni buone.

Impianto elettrico: tipologia sottotraccia, tensione 220 V, condizioni buone, conformità da verificare a cura dell'aggiudicatario.

Impianto idrico: tipologia sottotraccia, condizioni buone, conformità da verificare a cura dell'aggiudicatario.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, e considerate le quotazioni immobiliari delle Tabelle OMI del secondo semestre 2024 nella zona OMI E2, si è assunto come valore medio al Mq. per la superficie lorda del fabbricato l'importo di € 900, che moltiplicato per la detta superficie da un valore totale di **€ 185.850,00**.

La quota di proprietà dell'esecutato corrisponde alla sola nuda proprietà, che sulla base dell'età della usufruttuaria (**72 anni = quota usufrutto 40%**) corrisponde al **60%** dell'intero valore di stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico costituito dal seguente bene:

Bene unico - Nuda proprietà dell'Unità immobiliare di piano terra destinata a civile abitazione compreso un corpo accessorio destinato a cucina rustica il tutto identificato al N.C.E.U. al foglio di mappa 373 p.lla 173 sub 4 categoria A/2 classe 5^a consistenza 8 vani sup. catastale 213 rendita € 619,75.

Identificativo corpo	Superficie lorda	Valore unitario	Valore complessivo	Valore nuda proprietà	Quota in Vendita 100% nuda proprietà	Totale
Nuda proprietà di una unità immobiliare destinata a civile abitazione con annessa cucina rustica in corpo separato	206.50 mq	900,00 €/mq	€ 185.850,00	€ 111.510,00	100,00%	€ 111.510,00
Valore di stima:						€ 111.510,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Tipologia deprezzamento	valore
Riduzione del valore del 15% si applica per la differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria; nonché dal grado di appetibilità che assume, ad oggi, nel mercato immobiliare.	- € 16.726,50
Arrotondamento: Incremento monetario	+ € 516,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	- € 300,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

Valore finale di stima € 95.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio 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 22-04-2025

Il C.T.U.

Arch. Puletto Benedetto Epifanio