

TRIBUNALE DI MARSALA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Parrinello Salvatore, nell'Esecuzione Immobiliare 76/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	4
Precisazioni.....	5
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 76/2024 del R.G.E.....	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 141.370,50	12

All'udienza del 16/06/2024, 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 20/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Campobello di Mazara (TP) - Via CB undici n.3-5, piano T-1-2 (Coord. Geografiche: Lat. 37.631766° - Long. 12.756574°)

Trattasi di un fabbricato di civile abitazione che si sviluppa su tre elevazioni fuori terra. Il piano terra comprende: un soggiorno, una cucina, un wc, un disimpegno, un locale di sgombero, due verande coperte, un cortile ed un'area di pertinenza. Il piano primo comprende: tre letti, un wc, un disimpegno un ripostiglio, e due balconi. Il piano secondo comprende: il vano scala e il terrazzo.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Campobello di Mazara (TP) - Via CB undici n.3-5, 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.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

p.lle 810/1, 700, 809, 794 e via C.B. 11

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	128,00 mq	164,00 mq	1	164,00 mq	3,10 m	T-1
Locale di sgombero	47,00 mq	54,00 mq	0,50	27,00 mq	3,65 m	T
Veranda coperta	32,00 mq	36,00 mq	0,40	14,40 mq	0,00 m	T-1
Cortile	36,00 mq	40,00 mq	0,20	8,00 mq	0,00 m	T
Terrazzo	60,00 mq	71,00 mq	0,10	7,10 mq	0,00 m	2
Corte	224,00 mq	234,00 mq	0,1	23,40 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				243,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				243,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

- L'attuale particella 810 (E.U. mq.903), all'interno della quale ricade anche la particella 810/3 oggetto di esecuzione immobiliare, deriva dalla fusione della p.lla 810 (E.U. mq.750) e della p.lla 808 (mq.153) eseguita con Tipo mappale del 01-10-2018.
- La particella 810 (EU mq.750) deriva dalla originaria p.lla 687 (mq.750) giusto tipo mappale del 09-02-2010.
- La particella 808 (mq.153) deriva dalla originaria p.lla 735 (mq.307) giusto tipo di frazionamento del 09-02-2010.

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
1	9	810	3	1	A2	3	7.5	226 mq	581,01 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Bisogna presentare variazione Docfa per modifiche interne, il cui costo complessivo (oneri tecnici e catastali) ammonta ad €750,00.

PRECISAZIONI

Nello stralcio catastale la particella 794, di proprietà altra ditta, comprende anche parte delle vie comunali circostanti: Via CB11, Via Piave, Via Fiume, Via Giuseppe Saragat. Cio' è dovuto al fatto che nella mappa catastale non risulta inserito il tipo di frazionamento oppure che il Comune non abbia mai provveduto a frazionare l'area occupata dalle pubbliche strade.

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. E' presente un'impianto di riscaldamento con caldaia a gas con radiatori a piastra; inoltre sono presenti degli split per la climatizzazione estiva. La struttura portante è in cemento armato costituita da telai rigidi ortogonali e compagnatura con blocchi prefabbricati. I solai sono del tipo misto in latero/cemento. La copertura del vano sgombero e di parte del vano letto di p.1° (posto a Nord) sono del tipo a falda inclinata in legno. Le tramezzature interne sono in segato di tufo. La pavimentazione dell'abitazione è realizzata in parte con piastrelle di ceramica ed in parte con parquet in legno. I rivestimenti della cucine e dei Wc sono rivestite con piastrelle di ceramica. La scala interna è rivestita con marmo. La pavimentazione delle verande, del cortile posteriore e dei balconi è costituita da piastrelle in cotto. L'intonaco interno è del tipo civile, mentre quello esterno è rifinito con intonaco decorativo. Gli infissi esterni sono del tipo a persiana in legno con ante vetrate interne. Le porte interne sono in legno tamburato. Il fabbricato risulta allacciato alla pubblica rete idrica, elettrica, e alla fognatura comunale.

Occupato dal debitore esecutato e dalla sua famiglia

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/01/1998 al 21/02/2019	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Lombardo Vincenzo	05/01/1998	27416	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Trapani	28/01/1998	1154	1021
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del registro di Castelvetrano	26/01/1998	140			
Dal 29/01/2001 al 21/02/2019	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Lombardo Vincenzo	29/01/2001	38440	10111
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Trapani	02/02/2001	2520	2192
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate di Castelvetrano	16/02/2001	230			
Dal 22/02/2019 al 11/11/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Daniele Pizzo	22/02/2019	29616	12035
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

	Conservatoria di Trapani	25/02/2019	3746	2914
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Agenzie delle Entrate di Marsala	25/02/2019	955	

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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Trapani il 25/02/2019
 Reg. gen. 3747 - Reg. part. 321
 Importo: € 440.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 220.000,00
 Rogante: Not. Pizzo Daniele
 Data: 22/02/2019
 N° repertorio: 29617
 N° raccolta: 12036

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**
 Trascritto a Trapani il 22/05/2024
 Reg. gen. 11026 - Reg. part. 9089
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato ricade in zona urbanistica B1.a, con le seguenti prescrizioni:

- indice di edificabilità fondiaria 2.5 mc/mq.
- altezza massima mt.7.50;
- rapporto di copertura inferiore o uguale a 0.6;
- distanza dai confine mt.5.00;
- distanza tra edifici mt.10.00;
- è consentita l'edificazione in aderenza.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta agibile.

- 1) Concessione edilizia n.129/98 del 12-11-1998;
- 2) autorizzazione allo scarico n.54 del 16-10-2018;
- 2) concessione edilizia in sanatoria ai n.15 del 28-01-2019 rilasciata sensi dell'art.36 del DPR 380/2001;
- 3) Agibilità fatta con SCA dell'11-02-2019;

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Sono presenti delle difformità, consistenti in piccole modifiche interne al piano primo e nella nuova apertura di una porta posta sul confine ovest del Locale di Sgombero e che conduce su proprietà di Terzi (vedi allegato restituzione grafica dell'immobile).

Quindi per le modifiche interne bisognerà presentare una CILA al comune, il cui costo complessivo (sanzione, diritti e oneri tecnici del professionista) viene stimato in €1700,00.

Per la chiusura della porta si stima un costo dei lavori da eseguire di €1300,00.

STIMA/ FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Campobello di Mazara (TP) - Via CB undici n.3-5, piano T-1-2
Trattasi di un fabbricato di civile abitazione che si sviluppa su tre elevazioni fuori terra. Il piano terra comprende: un soggiorno, una cucina, un wc, un disimpegno, un locale di sgombero, due verande coperte, un cortile ed un'area di pertinenza. Il piano primo comprende: tre letti, un wc, un disimpegno un ripostiglio, e due balconi. Il piano secondo comprende: il vano scala e il terrazzo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 810, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 170.730,00

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 mezzera delle pareti confinanti con altre proprietà. Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate in base ai coefficienti stabiliti dal dpr 138/1998. 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 Periferica/C.U.-D1- 1° Semestre 2024), nonchè visto l'atto di compravendita del 22-02-2019 Rep.29616 rogato dal Not. Pizzo Daniele, fatte le dovute correzioni, è stato definito il prezzo per ogni metro quadrato di superficie commerciale.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Campobello di Mazara (TP) - Via CB undici n.3-5, piano T-1-2	243,90 mq	700,00 €/mq	€ 170.730,00	100,00%	€ 170.730,00
				Valore di stima:	€ 170.730,00



Valore di stima: € 170.730,00



Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1700,00	€
Oneri per regolarizzazione catastale	750,00	€
Costo dei lavori per chiusura porta locale sgombero	1300,00	€
Riduzione per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	15,00	%



Valore finale di stima: € 141.370,50



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 11/11/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 3 Atto di provenienza - Atto not. Pizzo Daniele del 22-02-2019, atto not. Lombardo Vincenzo del 29-01-2001, atto not. Lombardo Vincenzo del 05-01-1998
- ✓ N° 8 Altri allegati - n.2 stralcio di mappa, n.6 visure catastali storiche e planimetria catastale
- ✓ N° 4 Concessione edilizia - C.E.in sanatoria n.15 del 28-01-2019 (art.36 dpr 380-2001) con elaborati allegati
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - C.E. n.129/98 del 12-11-1998
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - SCA dell'11-02-2019
- ✓ N° 1 Altri allegati - Copia APE del 06-10-2018 in corso di validità
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 1 Altri allegati - Rilievo Fotografico dell'immobile
- ✓ N° 3 Altri allegati - Restituzione grafica dell'immobile piano T-1-2
- ✓ N° 1 Altri allegati - Autorizzazione allo scarico n.54 del 16-10-2018
- ✓ N° 1 Altri allegati - conformità impianti del 22-01-2019

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Campobello di Mazara (TP) - Via CB undici n.3-5, piano T-1-2
Trattasi di un fabbricato di civile abitazione che si sviluppa su tre elevazioni fuori terra. Il piano terra comprende: un soggiorno, una cucina, un wc, un disimpegno, un locale di sgombero, due verande coperte, un cortile ed un'area di pertinenza. Il piano primo comprende: tre letti, un wc, un disimpegno un ripostiglio, e due balconi. Il piano secondo comprende: il vano scala e il terrazzo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 810, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade in zona urbanistica B1.a, con le seguenti prescrizioni: - indice di edificabilità fondiaria 2.5 mc/mq. - altezza massima mt.7.50; - rapporto di copertura inferiore o uguale a 0.6; - distanza dai confine mt.5.00; - distanza tra edifici mt.10.00; - è consentita l'edificazione in aderenza.

Prezzo base d'asta: € 141.370,50



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 141.370,50

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Campobello di Mazara (TP) - Via CB undici n.3-5, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 810, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	243,90 mq
Stato conservativo:	Complessivamente l'immobile, per quanto visibile ed ispezionabile, risulta in buono stato di conservativo e di manutenzione.		
Descrizione:	Trattasi di un fabbricato di civile abitazione che si sviluppa su tre elevazioni fuori terra. Il piano terra comprende: un soggiorno, una cucina, un wc, un disimpegno, un locale di sgombero, due verande coperte, un cortile ed un'area di pertinenza. Il piano primo comprende: tre letti, un wc, un disimpegno un ripostiglio, e due balconi. Il piano secondo comprende: il vano scala e il terrazzo.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato dal debitore esecutato e dalla sua famiglia		