



TRIBUNALE DI MARSALA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Biondo Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 82/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro



**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarietà.....	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 82/2024 del R.G.E.....	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 279.481,50	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	15



INCARICO



All'udienza del 17/07/2024, il sottoscritto Geom. Biondo Francesco, con studio in Via Isolato Egadi, 12 B - 91025 - Marsala (TP), email geom.francescobiondo@gmail.com, PEC francesco.biondo@geopec.it, Tel. 329 1807311, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.



PREMESSA



I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Marsala (TP) - Contrada Cozzaro n. 77b (Coord. Geografiche: 37,465502 - 12,274051)



DESCRIZIONE



L'immobile, oggetto di stima risulta essere una villetta di civile abitazione di piano terra e piano cantinato, sita in Marsala, nella cda Cozzaro n. 77b, con accesso diretto da una stradella comune.

La vendita del bene non è soggetta IVA.



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

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.



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)



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



CONFINI

Il lotto su cui insiste l'abitazione oggetto di stima confina a sud con la part. 231 adibita a stradella di ingresso comune a diversi, ad est con la part. 351 proprietà **** Omissis ****, ad ovest con la part. 347 proprietà **** Omissis **** a nord con le part. 174,175,176, proprietà **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	105,02 mq	124,85 mq	1	124,85 mq	3,20 m	terra
piano cantinato	114,55 mq	136,72 mq	0,50	68,36 mq	2,90 m	cantinato
Veranda coperta	32,63 mq	35,33 mq	0,40	14,13 mq	2,70 m	terra
veranda scoperta e area barbecue	202,58 mq	202,58 mq	0,25	50,65 mq	0,00 m	terra
veranda scoperta piano cantinato	60,11 mq	60,11 mq	0,25	15,03 mq	0,00 m	cantinato
garage	39,40 mq	47,81 mq	0,40	19,12 mq	3,20 m	terra
pollaio	13,50 mq	18,20 mq	0,25	4,55 mq	2,25 m	terra
cortile giardino	3065,00 mq	3065,00 mq	0,02	61,30 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				357,99 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				357,99 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie utile complessiva dell'abitazione di piano terra è di mq 105,02 con un'altezza media interna di mt 3,20 la superficie utile non residenziale, verande coperte e scoperte, marciapiedi e zona barbecue è di mq 235,21 con un'altezza media per le verande coperte di mt 2,70, la superficie utile del piano cantinato adibito a cucina e soggiorno è di mq 114,55 con un'altezza di mt 2,90 e la superficie della veranda scoperta annessa al piano cantinato è di mq 60,11. Il piano cantinato comprende n.2 ripostigli che risultano essere abusivi. Inoltre allo stato attuale vi sono presenti a piano terra in corpo staccato dall'abitazione principale un garage di mq utili 39,40 con un'altezza media utile di mt 3,20, che risulta essere abusivo, un vano adibito a pollaio con una superficie utile di mq 13,50 ed un'altezza media utile di mt 2,25, anch'esso abusivo. Infine l'abitazione ha di pertinenza un'area in parte destinata a giardino in parte destinata a cortile esclusivo di mq 3.065,00 circa, per una superficie complessiva del lotto compreso il suolo sottofabbrica di mq 3.675,00 circa.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/01/1977 al 14/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 227, Part. 124 Qualità VASCA Superficie (ha are ca) 00.01.80 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 08/06/1992 al 28/09/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 227, Part. 338, Zc. 2 Categoria A3 Cl.5, Cons. 6,5 Superficie catastale 178,00 mq Rendita € 402,84 Piano S1-T
Dal 29/08/2016 al 14/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 227, Part. 338, Zc. 2 Categoria A3 Cl.5, Cons. 6,5 Superficie catastale 178,00 mq Rendita € 402,84 Piano S1-T

Si precisa che la planimetria catastale in atti ad oggi non corrisponde alla situazione reale sui luoghi, in quanto sui luoghi risultano opere realizzate in assenza di concessione edilizia pertanto abusive, che dovranno essere demolite e opere quali verande che non risultano inserite in planimetria catastale, ma che in parte risultano conformi alla concessione edilizia originaria ed andranno regolarizzate catastalmente con atto di aggiornamento catastale, successivamente alla demolizione delle opere abusive, con un costo di € 1.500,00. Inoltre si precisa che la part. 124 risulta ad oggi essere catastalmente ancora censita come vasca, ma allo stato di fatto non più presente sui luoghi ed oggetto di titoli di trasferimento alla ditta eseguita, pertanto la stessa dovrà essere oggetto di fusione con la part. 338, con atto di aggiornamento catastale con un costo di € 1.000,00.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	227	338		2	A3	5	6,5	178.00 mq	402,84 €	S1-T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
227	338			2	ente urbano		00.37.50 mq				
227	124				vasca		00.01.80 mq	0 €	0 €		

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si precisa che la planimetria catastale in atti ad oggi non corrisponde alla situazione reale sui luoghi, in quanto sui luoghi risultano opere realizzate in assenza di concessione edilizia pertanto abusive, che dovranno essere demolite e opere quali verande che non risultano inserite in planimetria catastale, ma che in parte risultano conformi alla concessione edilizia originaria ed andranno regolarizzate catastalmente con atto di aggiornamento catastale, successivamente alla demolizione delle opere abusive, con un costo di € 1.500,00. Inoltre si precisa che la part. 124 risulta ad oggi essere catastalmente ancora censita come vasca, ma allo stato di fatto non più presente sui luoghi ed oggetto di titoli di trasferimento alla ditta esecutata, pertanto la stessa dovrà essere oggetto di fusione con la part. 338, con atto di aggiornamento catastale con un costo di € 1.000,00.

PRECISAZIONI

Il sottoscritto Geom. Francesco Biondo, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Trapani al n° 1724, con studio tecnico sito in Marsala nella Via Isolato Egadi n. 12b, nominato C.T.U., dopo aver prestato il giuramento promissorio di rito, successivamente, ha estratto le copie della documentazione mediante il procedimento telematico, dal fascicolo, fra cui: A) Atto di Pignoramento Immobiliare, con il quale il creditore procedente ha sottoposto ad esecuzione forzata l'immobile di proprietà del debitore esecutato; B) Atto di precetto; C) Certificazione ipocatastale. Dopo avere esaminato attentamente il fascicolo, il C.T.U. ha convocato le parti per l'inizio delle operazioni peritali, fissando il sopralluogo, di concerto con il nominato custode avv. Simone Dara, mediante lettera raccomandata regolarmente pervenuta alle parti il 23/08/2024, per il giorno 03/09/2024 alle ore 16,00. Al sopralluogo, il sottoscritto C.T.U. sui luoghi oggetto di sopralluogo, trovava la Sig.r **** Omissis **** la quale dava libero accesso all'immobile, ed alla costante presenza della stessa e del custode, il C.T.U. operava rilievi metrici e fotografici, riportati in fogli separati dal verbale di sopralluogo e redigeva il verbale di accesso n.1. (Allegato A - comunicazione sopralluogo con avvisi di ricevimento delle raccomandate, verbale di accesso n. 1). Il sottoscritto C.T.U. inoltre si accertava successivamente della regolarità urbanistica dell'immobile recandosi più volte presso il Comune di Marsala ufficio urbanistica e si è recato inoltre presso l'Agenzia del Territorio di Trapani, per accertare provenienza e trascrizione degli immobili, per conoscerne la reale situazione catastale e verificare la documentazione planimetrica, nonché presso gli studi notarili per reperire i titoli di proprietà antecedenti il ventennio dalla data del pignoramento. Allegato B - (Visure catastali, stralci di mappa, planimetria catastale) - (Allegato C - C.E. ed allegati) - (Allegato D - Visure ipotecarie e titoli di proprietà').

STATO CONSERVATIVO

L'intero edificio in questione risulta essere un fabbricato di piano terra e piano cantinato, con una struttura portante c.a. e tamponature con mattoni forati in latero cemento dello spessore al finito di cm 30, con tramezzature interne dello spessore di cm 10 realizzati in segato di tufo posto in opera con malta cementizia, i solai sono del tipo prefabbricato brevettato con altezza complessiva di cm 30. Esso è destinato a civile abitazione. L'abitazione in questione ubicata al piano terra è composta da una cucina, un soggiorno con soppalco, due camere da letto, un bagno, un disimpegno, una veranda in parte coperta ed in parte scoperta oltre i marciapiedi di accesso. A piano cantinato sono presenti una cucina, un wc e due ripostigli oltre una veranda esterna. Sia il piano terra che il piano cantinato risultano rifiniti con le pareti interne sono con tonachina e

ultimo strato di pittura lavabile, i pavimenti sono in ceramica, i bagni piastrellati anche nelle pareti con mattoni in ceramica fino ad un'altezza di mt 2,20 circa, gli impianti idrico ed elettrico sono del tipo sottotraccia, gli infissi interni sono in legno, gli infissi esterni in legno con persiane. Le verande esterne sono anch'esse pavimentate con pavimenti in ceramica ed in parte coperte con struttura il legno e tegole. Nel complesso l'immobile risulta in buono stato di conservazione con necessari piccoli interventi di manutenzione e rifinitura. L'abitazione ha accesso da un'area esclusiva in parte adibita a giardino in parte a corte esclusiva, che prospetta direttamente sulla via di accesso. (Allegato E - Restituzione grafica dell'immobile sito in Marsala cda Cozzaro n. 77b, f.m. 227 p.lla 338), (Allegato F - Documentazione Fotografica con planimetria con ottici).

PARTI COMUNI

Stradella di accesso.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Caratteristiche descrittive abitazione e piano cantinato: Esposizione: libera da quattro lati.

Altezza interna utile: Piano Terra min 2.50 max 3.80 mt. Piano Catinato 2.90 mt.

Str. verticali: materiale: c.a.; Condizioni: buone.

Solai: in laterocemento; Condizioni: buone.

Copertura: Piana e a falde in laterocemento; Condizioni: buone.

Pareti esterne: Rivestite con intonaco civile; Condizioni: buone.

Pareti interne: Rivestite con intonaco civile con ultimo strato di tonachina e pittura del tipo lavabile; Condizioni: buone.

Pavimentazione interna: ceramica; Condizioni: buone.

Infissi esterni: Legno con persiane; Condizioni: buone.

Infissi interni: legno tamburato; Condizioni: buone.

Impianto Elettrico: tipologia: sottotraccia; tensione: 220V; Condizioni: buone.

Idrico: tipologia: sottotraccia; alimentazione: per caduta; rete di distribuzione: tubazione in PVC; condizioni: buone. Fognatura: tipologia: sottotraccia; rete di smaltimento: tubazione in PVC; recapito: sub-irrigazione; ispezionabilità: N.D. condizioni: buone.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta abitato dall'esecutata che lo occupa con la propria famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/06/1989 al 28/09/2016	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Lombardo Salvatore	21/06/1989	17357	5344
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Marsala	11/07/1989	1191			
Dal 28/09/2016 al 14/11/2024	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Cavasino Salvatore	28/09/2016	42653	15448
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	11/10/2016	18522	14408
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Marsala	10/10/2016	3825			

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TRAPANI aggiornate al 19/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a TRAPANI il 11/10/2016
Reg. gen. 18523 - Reg. part. 1811
Quota: 1/1
Importo: € 420,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 280,00
Percentuale interessi: 1,391 %
Rogante: CAVASINO SALVATORE
Data: 28/09/2016
N° repertorio: 42654
N° raccolta: 15449

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI**
Trascritto a COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE il 22/06/2018
Reg. gen. 18523 - Reg. part. 14408
Quota: 1/1
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 13/06/2024
Reg. gen. 12836 - Reg. part. 10610
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

si precisa che l'immobile oggetto di pignoramento in data 13/06/2018 è stato inserito nella costituzione di un fondo patrimoniale, atto notarile redato dal Notaio Salvatore Cavasino con n. rep. 43390.



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.

L'intero edificio in questione risulta essere stato edificato con regolare C.E. n. 3015 del 21/03/1991 e successiva variante n. 3097 del 29/08/1991 per la costruzione di un fabbricato per la conduzione del fondo, in un lotto di terreno in zona E/2, di piano terra e piano cantinato, con una struttura portante c.a. e tamponature con mattoni forati in latero cemento dello spessore al finito di cm 30, con tramezzature interne dello spessore di cm 10 realizzati in segato di tufo posto in opera con malta cementizia, i solai sono del tipo prefabbricato brevettato con altezza complessiva di cm 30, gli interni sono rifiniti con tonachina e ultimo strato di pittura lavabile, gli impianti idrico ed elettrico sono del tipo sottotraccia, infissi esterni in legno con persiane e bussole



interne in legno del tipo tamburato, i prospetti esterni invece risultano rifiniti con intonaco civile per esterni e ultimo strato di finitura con intonaco del tipo li-vigni, composto da: una cucina, un soggiorno con soppalco, due camere da letto, un bagno, un disimpegno, una veranda in parte coperta ed in parte scoperta oltre i marciapiedi di accesso; a piano cantinato: una cucina, un wc e due ripostigli oltre una veranda esterna. Il sottoscritto c.t.u. recandosi più volte presso l'ufficio urbanistica del Comune di Marsala, ha ottenuto copia conforme del fascicolo inerente l'abitabilità del fabbricato, reso abitabile con Permesso di Abitabilità n. 30 del 08/07/1994, al quale sono allegati piante prospetti e sezioni e relazione tecnica, non essendo reperibili le copie inerenti la C.E..

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.

Sui luoghi in difformità a quanto rilevato dalla documentazione esistente e dalla planimetria catastale si è riscontrata la presenza di opere abusive non sanabili che consistono: a piano terra nella realizzazione di una veranda coperta con travi in legno e tegole con annesso barbecue coperto, con una superficie complessiva di 37,00 mq utili; all'interno dell'appartamento di piano terra nella realizzazione di un soppalco nel vano soggiorno di mq 13,45; a piano cantinato nella realizzazione di due ripostigli in adiacenza del locale cantinato per complessivi mq 16,19 utili nonché nella realizzazione di una cucina in muratura; a piano terra in corpo separato nella realizzazione di un vano destinato a garage con struttura portante in muratura di conci di tufo e solaio in legno e tegole, con annesso un piccolo ripostiglio, il tutto con una superficie utile di 39,40 mq; ed infine sempre in corpo separato nella realizzazione a piano terra di un vano destinato a pollaio con struttura portante in muratura di conci di tufo e solaio in legno e onduline di eternit (che trovasi però in buono stato di conservazione) per complessivi mq utili 13,49. Tali opere sono state realizzate in difformità della C.E. rilasciata e non risultano sanabili, pertanto sarà necessario il ripristino dei luoghi, eseguendo la demolizione del vano garage e del vano pollaio con lo smaltimento della copertura in eternit, murando gli accessi ai ripostigli di piano cantinato per non renderli più fruibili diventando locali non accessibili, demolendo la cucina di piano cantinato, rimuovendo il soppalco interno ed infine rimuovendo la copertura della veranda e della zona barbecue. Si è stimato con apposito computo metrico un importo dei lavori di demolizione e ripristino pari a € 18.810,00 (vedasi computo metrico allegato) e sarà necessario presentare una pratica edilizia presso il Comune di Marsala per demolizione e ripristino con un costo di circa € 3.500,00. A seguito di tali demolizioni bisognerà aggiornare la planimetria catastale per l'inserimento di alcune verande scoperte che risultano regolari ma non inserite nella stessa, con un costo di € 1.500,00. Inoltre si precisa che la part. 124 risulta ad oggi essere catastalmente ancora censita come vasca, ma allo stato di fatto non più presente sui luoghi ed oggetto di titoli di trasferimento alla ditta esecutata, pertanto la stessa dovrà essere oggetto di fusione con la part. 338, con atto di aggiornamento catastale con un costo di € 1.000,00. (Allegato C - Copia Elaborati Abitabilità n. 30 del 08/07/1994.

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.

Si esegue la stima utilizzando il criterio sintetico attraverso parametri comparativi, adottando, tra i vari parametri unitari utilizzabili, lo sviluppo della superficie espresso in metri quadrati. Sono state prese in considerazione le caratteristiche posizionali sia estrinseche (ubicazione dell'immobile rispetto al centro abitato, presenza dei servizi, collegamenti, indice di fabbricazione) che intrinseche (panoramicità, orientamento, oltre ovviamente alle caratteristiche generali quali distribuzione planimetrica, finiture, qualità dei materiali, stato di conservazione). **Fonti di informazione: Osservatorio del mercato immobiliare.**

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Marsala (TP) - Contrada Cozzaro n. 77b
L'immobile, oggetto di stima risulta essere una villetta di civile abitazione di piano terra e piano cantinato, sita in Marsala, nella cda Cozzaro n. 77b, con accesso diretto da una stradella comune. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 227, Part. 338, Zc. 2, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 227, Part. 338, Zc. 2, Qualità ente urbano - Fg. 227, Part. 124, Qualità vasca
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 357.990,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Marsala (TP) - Contrada Cozzaro n. 77b	357,99 mq	1.000,00 €/mq	€ 357.990,00	100,00%	€ 357.990,00
				Valore di stima:	€ 357.990,00

Valore di stima: € 357.990,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per assenza di garanzia per vizi occulti: € 53.698,50

Spese tecniche per agg. edilizie e catastale €. 6.000,00

Spese di demolizione e ripristino €. 18.810,00

Valore finale di stima: € 279.481,50



PREZZO BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE

Valore della quota dell'immobile, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e per bonifica/demolizione a carico della procedura: €. 304.291,50

Valore della quota dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura e per bonifica/demolizione a carico dell'acquirente: € 298.291,50

Valore della quota dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e per bonifica/demolizione a carico dell'acquirente: € 279.481,50.

Il sottoscritto C.T.U. ha altresì stimato per il lotto in oggetto un canone di locazione di € 600,00/mese

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.

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 21/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Biondo Francesco



ELENCO ALLEGATI:

ALLEGATO A - Comunicazione sopralluogo con avvisi di ricevimento delle raccomandate, verbale di accesso n. 1;

ALLEGATO B - Visure catastali, stralci di mappa, planimetrie catastali;

ALLEGATO C - Copia Elaborati, Abitabilità n.30 del 08/07/1994;

ALLEGATO D - Titoli di provenienza e Visure ipotecarie;

ALLEGATO E - Restituzione grafica dell'immobile;

ALLEGATO F - Documentazione Fotografica con planimetria con ottici;

ALLEGATO G - COMPUTO METRICO LAVORI;

attestazione di aver trasmesso la perizia alle parti.





RIEPILOGO BANDO D'ASTA

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Marsala (TP) - Contrada Cozzaro n. 77b
L'immobile, oggetto di stima risulta essere una villetta di civile abitazione di piano terra e piano cantinato, sita in Marsala, nella cda Cozzaro n. 77b, con accesso diretto da una stradella comune. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 227, Part. 338, Zc. 2, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 227, Part. 338, Zc. 2, Qualità ente urbano - Fg. 227, Part. 124, Qualità vasca
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 279.481,50



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 82/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 279.481,50

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Marsala (TP) - Contrada Cozzaro n. 77b		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 227, Part. 338, Zc. 2, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 227, Part. 338, Zc. 2, Qualità ente urbano - Fg. 227, Part. 124, Qualità vasca	Superficie	357,99 mq
Stato conservativo:	L'intero edificio in questione risulta essere un fabbricato di piano terra e piano cantinato, con una struttura portante c.a. e tamponature con mattoni forati in latero cemento dello spessore al finito di cm 30, con tramezzature interne dello spessore di cm 10 realizzati in segato di tufo posto in opera con malta cementizia, i solai sono del tipo prefabbricato brevettato con altezza complessiva di cm 30. Esso è destinato a civile abitazione. L'abitazione in questione ubicata al piano terra è composta da una cucina, un soggiorno con soppalco, due camere da letto, un bagno, un disimpegno, una veranda in parte coperta ed in parte scoperta oltre i marciapiedi di accesso. A piano cantinato sono presenti una cucina, un wc e due ripostigli oltre una veranda esterna. Sia il piano terra che il piano cantinato risultano rifiniti con le pareti interne sono con tonachina e ultimo strato di pittura lavabile, i pavimenti sono in ceramica, i bagni piastrellati anche nelle pareti con mattoni in ceramica fino ad un'altezza di mt 2,20 circa, gli impianti idrico ed elettrico sono del tipo sottotraccia, gli infissi interni sono in legno, gli infissi esterni in legno con persiane. Le verande esterne sono anch'esse pavimentate con pavimenti in ceramica ed in parte coperte con struttura il legno e tegole. Nel complesso l'immobile risulta in buono stato di conservazione con necessari piccoli interventi di manutenzione e rifinitura. L'abitazione ha accesso da un'area esclusiva in parte adibita a giardino in parte a corte esclusiva, che prospetta direttamente sulla via di accesso. (Allegato E - Restituzione grafica dell'immobile sito in Marsala cda Cozzaro n. 77b, f.m. 227 p.la 338), (Allegato F - Documentazione Fotografica con planimetria con ottici).		
Descrizione:	L'immobile, oggetto di stima risulta essere una villetta di civile abitazione di piano terra e piano cantinato, sita in Marsala, nella cda Cozzaro n. 77b, con accesso diretto da una stradella comune.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta abitato dall'esecutata che lo occupa con la propria famiglia.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO



Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a TRAPANI il 11/10/2016

Reg. gen. 18523 - Reg. part. 1811

Quota: 1/1

Importo: € 420,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 280,00

Percentuale interessi: 1,391 %

Rogante: CAVASINO SALVATORE

Data: 28/09/2016

N° repertorio: 42654

N° raccolta: 15449

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 13/06/2024

Reg. gen. 12836 - Reg. part. 10610

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

