

TRIBUNALE DI MARSALA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Foderà Caterina, nell'Esecuzione Immobiliare 87/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 87/2024 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 135.491,70	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14



In data 14/09/2024, il sottoscritto Arch. Foderà Caterina, con studio in Corso G. Amendola n. 35 - 91025 - Marsala (TP), email arch.caterinafodera@gmail.com, PEC caterina.fodera@archiworldpec.it, Tel. 340 8955025, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mazara del Vallo (TP) - Via Etna n.18

Appartamento di civile abitazione, posto al II° Piano di un fabbricato di maggiore consistenza, sito in Mazara del Vallo nella Via Etna al civico 18. L'unità immobiliare è costituita dai seguenti vani: Ingresso su cucina-soggiorno, tre camere da letto, due servizi igienici, un ripostiglio, e un pozzo di luce praticabile, sottostante al terrazzo di terzo piano. L'appartamento è stato acquistato con la comproprietà dell'androne di ingresso, della gabbia scala, e del terrazzo soprastante l'intero stabile.

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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mazara del Vallo (TP) - Via Etna n.18

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

In merito alla completezza della documentazione ex art. 567 si fa riferimento a quanto certificato dal Dottor Vincenzo Calderini, iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE), avente sede in Maddaloni (CE) alla Via San Francesco D'Assisi n° 6 , allegata agli atti.



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

L'unità immobiliare confina con l'appartamento sottostante identificato con il sub. 4 della particella 1693 nel foglio 173; con il terrazzo soprastante in comproprietà; lateralmente con la particelle 311 e 4814 del foglio di mappa 173; e con la Stradella privata che dalla Via Etna conduce al corpo di fabbrica.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	127,69 mq	162,62 mq	1	162,62 mq	0,00 m	
Balcone scoperto	7,11 mq	7,11 mq	0,25	1,78 mq	0,00 m	
Androne (Abitazione)	6,45 mq	7,00 mq	1	7,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				171,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				171,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L' Androne è stato considerato in ragione di 1/3 dell'intera superficie

CRONISTORIA DATI CATASTALI



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/12/1998 al 27/06/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 173, Part. 1693, Sub. 5 Categoria A2
Dal 27/06/2005 al 19/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 173, Part. 1693, Sub. 5 Categoria A2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	173	1693	5		A2						

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale, in quanto il vano porta della camerata 02, che permette l'accesso al pozzo luce praticabile è stato ampliato.

* N.B. Il pozzo luce è stato chiuso con un pannello coibentato, quindi la stanza non è areata ed illuminata (non può essere in alcun caso utilizzata come cameretta).

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare ha delle buone rifiniture, e per quanto visibile presenta un ottimo stato manutentivo.

PARTI COMUNI

Come si rileva dall'Atto di Compre vendita, l'immobile è stato venduto e trasferito con la comproprietà del vano entrata, della gabbia scala e del terrazzo soprastante l'intero stabile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Dati relativi alla tipologia di costruzione sono stati reperiti dalla relazione allegata alla pratica di C.E. in sanatoria.

Fondazioni: non ispezionabili;

Strutture verticali: struttura portanti in conglomerato cementizio armato - condizioni: buone;

Solai: retti in latero cemento e travetti prefabbricati;

Pareti esterne: in conci di tufo e malta bastarda, non rifinite, sono rinzaffate - condizioni: buone;

Androne e vano scala: la scala per l'accesso ai piani e ai lastrici solari, è in c.c.a. L'androne è pavimentato con lastre di marmo del tipo perlato di Sicilia e i gradini e le alzate sono in battuto di cemento, la ringhiera è in ferro lavorato - condizioni: discrete/buone. Le coperture a terrazzo hanno una pendenza del 2%, raggiunta con un vespaio di spezzoni di tufo assestato a mano dello spessore medio di cm .10, regolarizzati con camicia di malta, con sovrastante guaina prefabbricata a strati incrociati dello spessore di cm 3 e mattoni in cemento 20 x 20.

Ascensore: non presente;

L'unità immobiliare in oggetto risulta rifinita al civile:

Pareti interne: rifinite con intonaco civile, e tinteggiate e/o in parte piastrellate - condizioni: buone;

Pavimentazione interna: realizzate con piastrelle in gres ceramico - condizioni: buone;

Rivestimento pareti: le pareti dei servizi igienici e della cucina sono rivestite parzialmente con piastrelle in gres ceramico - condizioni: buone;

Infissi esterni: in legno e vetro singolo e avvolgibili in pvc - condizioni: buone;

Infissi interni: in legno tamburato - condizioni: buone;

Impianto elettrico: del tipo sottotraccia: privo di certificazione; Impianto idrico/scarichi: del tipo sottotraccia: privo di certificazione; Impianto di riscaldamento: a metano - privo di certificazione; Impianto acqua calda sanitaria: con caldaia a metano - privo di certificazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dagli esecutori e dalla loro famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/09/1973 al 27/06/2005	**** Omissis ****	Atti di Compra vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Avv. R. Tumbarello	05/09/1973	5828	
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/06/2005 al 19/03/2025	**** Omissis ****	Atto di Compra vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio A. giubilato	27/06/2005	49343	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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.

In merito alla provenienza ventennale si fa riferimento a quanto certificato dal Dottor Vincenzo Calderini, iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE), avente sede in Maddaloni (CE) alla Via San Francesco D'Assisi n° 6 , allegata agli atti.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 02/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Trapani il 09/04/2008
Reg. gen. 9022 - Reg. part. 1426
Importo: € 160.000,00

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Trapani il 02/07/2024

Reg. gen. 14188 - Reg. part. 11723

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

In merito all'elenco delle formalità si fa riferimento a quanto certificato dal Dottor Vincenzo Calderini, iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE), avente sede in Maddaloni (CE) alla Via San Francesco D'Assisi n° 6 , allegata agli atti.

NORMATIVA URBANISTICA

Il lotto di terreno in cui ricade l'intervento è situato in Mazara del Vallo in Via Etna ed interessa le particelle catastali n° 1693 del foglio di mappa n° 173. La zona è edificabile, come previsto dal piano comprensoriale in cui ricade, ed è indicata come zona P.U.C. n. 1 - B/2, consente una densità edilizia paria a 5 mc/mq. e l'altezza massima consentita è mt. 18.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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.

L'intero corpo di fabbrica, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima è stato realizzato senza alcuna autorizzazione, ma successivamente è stata presentata dai sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****, Istanza di Condono Edilizio prot. n. 18957 del 26/04/1986 (Prat. n. 2213); e successivamente dall'esecutato, Istanza di Condono Edilizio prot. n. 07135 del 22/02/1995 (Prat. n. 203).

Il comune rilascia un certificato (che troviamo allegato all'atto di vendita) dove attesta che " per l'immobile di cui alla domanda di sanatoria edilizia in premessa citata (Pratica di sanatoria n. 3712 L.47/85), annotato in catasto al foglio di mappa n. 174 particella 366 sub 4 - 5 - 6 - 7, non ricorrono condizioni di inammissibilità alla sanatoria. La Concessione Edilizia in Sanatoria non è mai stata ritirata, anche se ai fini della regolarità urbanistico-edilizia, non sono state riscontrate difformità rispetto al progetto allegato alla domanda di sanatoria.

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.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione tranne che per le seguenti difformità: il pozzo di luce è stato chiuso con un pannello coibentato e il vano porta che vi consente l'accesso è stato ampliato.

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 di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mazara del Vallo (TP) - Via Etna n.18
Appartamento di civile abitazione, posto al II° Piano di un fabbricato di maggiore consistenza, sito in Mazara del Vallo nella Via Etna al civico 18. L'unità immobiliare è costituita dai seguenti vani: Ingresso su cucina-soggiorno, tre camere da letto, due servizi igienici, un ripostiglio, e un pozzo di luce praticabile, sottostante al terrazzo di terzo piano. L'appartamento è stato acquistato con la proprietà dell'androne di ingresso, della gabbia scala, e del terrazzo soprastante l'intero stabile. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 173, Part. 1693, Sub. 5, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 159.402,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Mazara del Vallo (TP) - Via Etna n.18	171,40 mq	930,00 €/mq	€ 159.402,00	100,00%	€ 159.402,00
				Valore di stima:	€ 159.402,00

Valore di stima: € 159.402,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%

Valore finale di stima: € 135.491,70

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 19/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Foderà Caterina

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Foto
- ✓ Google maps
- ✓ Ortofoto
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali



- ✓ Tavola del progetto
- ✓ Altri allegati - Istanza di Sanatoria ed Elaborati allegati
- ✓ Altri allegati - Verbale di sopralluogo



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mazara del Vallo (TP) - Via Etna n.18
Appartamento di civile abitazione, posto al II° Piano di un fabbricato di maggiore consistenza, sito in Mazara del Vallo nella Via Etna al civico 18. L'unità immobiliare è costituita dai seguenti vani: Ingresso su cucina-soggiorno, tre camere da letto, due servizi igienici, un ripostiglio, e un pozzo di luce praticabile, sottostante al terrazzo di terzo piano. L'appartamento è stato acquistato con la comproprietà dell'androne di ingresso, della gabbia scala, e del terrazzo soprastante l'intero stabile. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 173, Part. 1693, Sub. 5, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il lotto di terreno in cui ricade l'intervento è situato in Mazara del Vallo in Via Etna ed interessa le particelle catastali n° 1693 del foglio di mappa n° 173. La zona è edificabile, come previsto dal piano comprensoriale in cui ricade, ed è indicata come zona P.U.C. n. 1 - B/2, consente una densità edilizia pari a 5 mc/mq. e l'altezza massima consentita è mt. 18.

Prezzo base d'asta: € 135.491,70



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 135.491,70

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Mazara del Vallo (TP) - Via Etna n.18		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 173, Part. 1693, Sub. 5, Categoria A2	Superficie	171,40 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare ha delle buone rifiniture, e per quanto visibile presenta un ottimo stato manutentivo.		
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione, posto al II° Piano di un fabbricato di maggiore consistenza, sito in Mazara del Vallo nella Via Etna al civico 18. L'unità immobiliare è costituita dai seguenti vani: Ingresso su cucina-soggiorno, tre camere da letto, due servizi igienici, un ripostiglio, e un pozzo di luce praticabile, sottostante al terrazzo di terzo piano. L'appartamento è stato acquistato con la comproprietà dell'androne di ingresso, della gabbia scala, e del terrazzo soprastante l'intero stabile.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dagli esecutori e dalla loro famiglia.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Trapani il 09/04/2008
Reg. gen. 9022 - Reg. part. 1426
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

