

TRIBUNALE DI MARSALA

Relazione di consulenza tecnica del Geom. Gancitano Vito
Esecuzione Immobiliare

R.G.E.S.I. n° 114/2021

Giudice Dell'esecuzione: Dott.ssa Filippetta Signorello
Custode Giudiziario: Avv. Antonietta Ingianni
C.t.u. Geom. Vito Gancitano

ELABORATO PERITALE

SOSTITUTIVO

Tecnico incaricato: Geom. Vito Gancitano
iscritto all'Albo della provincia di Trapani al N. 1687
C.F. GNCVTI78H05F061N - P.Iva 02192080816
con studio in Mazara Del Vallo (Trapani) via Fiume Arno, 123
cellulare: 3471380149
e.mail: vitogancitano@libero.it
pec: vito.gancitano@geopec.it



Lotto

Bene in Marsala (TP) Contrada Madonna Alto Oliva piano Terra-S1 "Strada provinciale 24"

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificato al catasto fabbricati: intestata a Proprietà per 1000/1000 nata a in regime di Comunione dei beni.

Lotto: foglio 174 part. 681, categoria A/7, classe 6, vani 4,5 . rendita: €. 453,19, posto al piano Terra nella Contrada Madonna Alto Oliva piano Terra.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: residenziale,

Servizi della zona: la zona è sprovvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

3. STATO DI POSSESSO:

in qualità di proprietaria per 1000/1000 in regime di comunione dei beni.

4. STATO DI OCCUPAZIONE:

Allo stato attuale il Lotto risulta: OCCUPATO

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

5.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

5.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

5.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

5.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

5.2.1 Iscrizione volontaria n° 21727/1649 del' 8/11/2021, a favore di **Banca del Popolo-banca Popolare Soc. Coop. A.R.L.**, con sede in Trapani (TP) cod. fiscale 00058890815 contro per 1/4 di piena proprietà, per 3/4 di piena proprietà, Concessione a garanzia di mutuo Fondiario per atto firma di Notar Mineo Alfredo del 19/11/1999

5.2.2 Iscrizione n° 38543/8112 del 18/12/2004 a favore di Monte dei Paschi Se.ri.t Spa. Risc. Tributi di Siena S.p.a., sede di Trapani cod. fiscale 00833920150 contro per 3/4 di piena proprietà

5.2.3 Iscrizione n° 4016/954 del 08/02/2005 a favore di Monte dei Paschi Se.ri.t Spa. Risc. Tributi di Siena S.p.a., sede di Trapani cod. fiscale 00833920150 contro per 1/4 di piena proprietà.



- 5.2.4 *Pignoramenti:* n° 17260/12996 del 12/08/2011 derivante da ATTO ESECUTIVO “726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI” a **Favore Banca Nuova S.p.a.** con sede a Palermo (PA) cod. fiscale 05940510828, **contro** per 1/4 di piena proprietà, a firma di UFF. GIUDIZIARIO del Tribunale di Marsala in data 09/08/2011 n. rep. 828
- 5.2.5 *Pignoramenti:* n° 24660/19717 del 13/12/2021 derivante da ATTO ESECUTIVO “726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI” a **Favore Amco-asset Management Company S.p.a.** con sede a Napoli (NA) cod. fiscale 05828330638, **contro** per 1/4 di piena proprietà, per 3/4 di piena proprietà, a firma di UFF. GIUDIZIARIO del Tribunale di Marsala in data 18/11/2021 n. rep. 1372

5.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

5.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Stante alla ricerca effettuata al Comune di Marsala Settore Unico per Edilizia, per detta unità immobile è rilasciata regolare Licenza Edilizia dal Sindaco di Marsala il 06/08/1968, a nome di . Considerando che “l’archivio cartaceo Permessi a Costruire, parte a far data dal febbraio 1971, detta Licenza è priva di elaborati grafici. Da una ricerca storica, con l’ausilio di rilievi aerofotogrammetrici del 1970, si riscontra che l’immobile, nella sua sagoma allo stato di fatto, è difforme rispetto all’aerofotogrammetria.

Si evidenzia che il vano posteriore è stato ampliato di circa 3,00 mt., altresì che l’accesso carrabile al vano posteriore è consentito da lotto di terreno adiacente a quello del bene pignorato, non oggetto della procedura. Nel lotto insiste un tettoia in eternit.

NOTA: TALE DIFFORMITÀ NON E’ REGOLARIZZABILE IN QUANTO LA CUBATURA UTILIZZATA È SUPERIORE ALLA DENSITÀ EDILIZIA FONDIARIA PERMESSA, QUINDI SI CONSIGLIA LA DEMOLIZIONE SIA DELLA TETTOIA CHE DELL’AMPLIAMENTO DEL VANO POSTERIORE

5.3.2. *Conformità catastale:*

Dalle verifiche condotte presso il Catasto di Trapani si asserisce la difformità dello stato di fatto con quanto denunciato presso l’UTE per l’unità di che trattasi. Si sono riscontrate difformità in due vani, con diversa distribuzione degli spazi interni e un ampliamento (tettoia esterna).

NOTA: TALE DIFFORMITÀ E’ REGOLARIZZABILE MEDIANTE PRESENTAZIONE PRESSO UTE DI TRAPANI, DI NUOVO ACCATASTAMENTO.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuale proprietario:

per
3/4 di piena proprietà in comunione dei beni, pervenuto per 2/4 da successione legittima in morte di , 1/4 pervenuto per compravendita in Notar Pietro Giorgio Salvo del 29/03/1999 rep. 67696, in regime di comunione dei beni con .
per 1/4 di piena proprietà,
pervenuto da regime di comunione dei beni con .



6.2 Precedenti proprietari: FINO AL 29/03/1999

, 1/2
per 1/2
pervenuto da successione legittima in morte di.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia, Rilasciata dal Comune di Marsala 06/08/1968

8. VALUTAZIONE DEL LOTTO:**8.1. Criterio di Stima**

metodo comparativo in base ai valori correnti di mercato di beni simili.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di TRAPANI, Conservatoria dei Registri Immobiliari di TRAPANI, ufficio tecnico ed urbanistica di Marsala, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: MARSALA

8.3. Descrizione dello stato di fatto: LOTTO

Al lotto, censito in catasto nel Comune di Marsala contrada Triscina, al foglio di mappa 174, particella 681 piano terra, si accede dalla Strada provinciale 24 e dal lotto di terreno confinante non oggetto dell'esecuzione.

Il fabbricato è ad un'elevazione fuori terra ed è posto su un terreno con dislivello notevole, causando nella stessa abitazione vani con altezza diversa. In particolare l'abitazione ha un'altezza di circa mt. 3,40, ed il vano posteriore ha un'altezza di mt. 5,00 circa.

L'unità è così composta:

Tre vani, corridoio, cucina, bagno, ripostiglio e un grande vano posteriore.

Nel grande vano posteriore, si accede anche attraverso il lotto di terreno adiacente ed composto da un soppalco, due van e un piccolo w.c , non abitabili in quanto di altezza 1,95 mt. Il soppalco collega il vano posteriore con l'intera abitazione.

L'immobile si trova in buone condizione "ABITABILE".

Stima sintetica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici equivalenti:

ID	Immobile	Superficie	Valore al mq	Valore
LOTTO				
	Superficie Utile	127,54	€ 900,00	€ 114.782,58
	Superficie non residenziale (Vano Posteriore)	25,72	€ 400,00	€ 10.287,00
	Area libera di pertinenza Circa	750,00	€ 20,00	€ 15.000,00
			Sommano	€ 140.069,58

9. VALUTAZIONE CANONE LOCATIVO:

I valori locativi, raccolti su banche dati, oscillano tra 560,00 e 600,00 Euro mensili, tali canoni si riferiscono ad unità abitabili in condizioni buone e ottime.

Lo scrivente Perito visto le condizioni, i valori locativi dell'indagine effettuata, sulla base dei valori dettati dalla banca dati e considerata la crisi economica che investe l'intero territorio siciliano e in particolare, quello della Provincia di Trapani, ritiene di poter considerare Congruo il canone mensile di € 2,00 al mq.



Stima sintetica (semplificata):

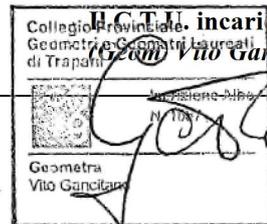
ID	Immobile	Superficie	Valore locativo al mq	Valore
LOTTO				
	Superficie Utile	127,54	€ 2,00	255,07
	Superficie non residenziale (Vano Posteriore)	25,72	€ 0,80	20,58
	Area libera di pertinenza Circa	750,00	€ 0,20	155,00
Canone locativo congruo Lotto "mensile"			€ 425,65 + iva	
Canone locativo congruo Lotto "annuo" € 425,65 x 12=			€ 5.107,78 + iva	

10 COSTI DA DETRARRE DALLA VENDITA

Rimozione Lastre Di Amianto, Demolizione dell'ampliamento	circa	€ 4.000,00
Onorari tecnici	circa	€ 2.000,00
Conformità Catastale:		
Pratica Di Accatastamento	circa	€ 1.200,00
	sommano	€ 7.200,00

11 PREZZO FINALE A BASE D'ASTA

Valore del lotto	€ 140.069,58-
Somme a detrarre di cui al punto 10	€ 7.200,00
	€ 131.369,58-
Riduzione 15% a garanzia dei vizi occulti	€ 19.705,44
Il valore complessivo del lotto al netto delle Decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con spese di regolarizzazione catastale e le demolizione necessarie a carico dell'acquirente è pertanto:	€ 111.664,14



TRIBUNALE DI MARSALA

Relazione di consulenza tecnica Integrativa del Geom. Gancitano Vito
Esecuzione Immobiliare

R.G.ES.I. n° 114/2021

Giudice Dell'esecuzione: Dott. Filippetta Signorello
Custode Giudiziario: Avv. Antonietta Ingianni
C.t.u. Geom. Vito Gancitano

NOTA INTEGRATIVA ALL'ELABORATO PERITALE DEPOSITATO IL 26 APRILE 2022

Tecnico incaricato: Geom. Vito Gancitano
iscritto all'Albo della provincia di Trapani al N. 1687
C.F. GNCVTI78H05F061N - P.Iva 02192080816

con studio in Mazara Del Vallo (Trapani) via Fiume Arno, 123
cellulare: 3471380149
e.mail: vitogancitano@libero.it
pec: vito.gancitano@geopec.it



TRIBUNALE DI MARSALA

Relazione di consulenza tecnica del Geom. Gancitano Vito
Esecuzione Immobiliare

R.G.E.S.I. n° 114/2021

Giudice Dell'esecuzione: Dott. Filippetta Signorello
Custode Giudiziario: Avv. Antonietta Ingianni
C.t.u. Geom. Vito Gancitano

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. Vito Gancitano
iscritto all'Albo della provincia di Trapani al N. 1687
C.F. GNCVTI78H05F061N - P.Iva 02192080816
con studio in Mazara Del Vallo (Trapani) via Fiume Arno, 123
cellulare: 3471380149
e.mail: vitogancitano@libero.it
pec: vito.gancitano@geopec.it



Lotto

Bene in Marsala (TP) Contrada Madonna Alto Oliva piano Terra-S1 "Strada provinciale 24"

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificato al catasto fabbricati: intestata a Proprietà per 1000/1000 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a [REDACTED] il xxxxxxxx (cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXX) in regime di Comunione dei beni.

Lotto: foglio 174 part. 681, categoria A/7, classe 6, vani 4,5 . rendita: €. 453,19, posto al piano Terra nella Contrada Madonna Alto Oliva piano Terra.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: residenziale,

Servizi della zona: la zona è sprovvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

3. STATO DI POSSESSO:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata il xxxxxxxx (cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXX).
in qualità di proprietaria per 1000/1000 in regime di comunione dei beni.

4. STATO DI OCCUPAZIONE:

Allo stato attuale il Lotto risulta: OCCUPATO

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

5.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

5.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

5.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

5.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

5.2.1 Iscrizione volontaria n° 21727/1649 del' 8/11/2021, a favore di **Banca del Popolo-banca Popolare Soc. Coop. A.R.L**, con sede in Trapani (TP) cod. fiscale 00058890815 contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a (TP) per 1/4 di piena proprietà, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata (TP) per 3/4 di piena proprietà, Concessione a garanzia di mutuo Fondiario per atto firma di Notar Mineo Alfredo del 19/11/1999

5.2.2 Iscrizione n° 38543/8112 del 18/12/2004 a favore di Monte dei Paschi Se.ri.t Spa. Risc. Tributi di Siena S.p.a., sede di Trapani cod. fiscale 00833920150 contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata per 3/4 di piena proprietà

5.2.3 Iscrizione n° 4016/954 del 08/02/2005 a favore di Monte dei Paschi Se.ri.t Spa. Risc. Tributi di Siena S.p.a., sede di Trapani cod. fiscale 00833920150 contro xxxxxxxx xxxxxxxx nato a per 1/4 di piena proprietà.



- 5.2.4 *Pignoramenti:* n° 17260/12996 del 12/08/2011 derivante da ATTO ESECUTIVO “726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI” a **Favore Banca Nuova S.p.a.** con sede a Palermo (PA) cod. fiscale 05940510828, **contro xxxxxxxxxxxxxxxx** nato a [REDACTED] (TP) per 1/4 di piena proprietà, a firma di UFF. GIUDIZIARIO del Tribunale di Marsala in data 09/08/2011 n. rep. 828
- 5.2.5 *Pignoramenti:* n° 24660/19717 del 13/12/2021 derivante da ATTO ESECUTIVO “726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI” a **Favore Amco-asset Management Company S.p.a.** con sede a Napoli (NA) cod. fiscale 05828330638, **contro xxxxxxxxxxxxxxxx** nato a [REDACTED] (TP) per 1/4 di piena proprietà, **xxxxxxxxxxxxxxxx** nata [REDACTED] (TP) per 3/4 di piena proprietà, a firma di UFF. GIUDIZIARIO del Tribunale di Marsala in data 18/11/2021 n. rep. 1372

5.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

5.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Stante alla ricerca effettuata al Comune di Marsala Settore Unico per Edilizia, per detta unità immobile è rilasciata regolare Licenza Edilizia dal Sindaco di Marsala il 06/08/1968 a nome di [REDACTED] [REDACTED]. Considerando che “l’archivio cartaceo Permessi a Costruire, parte a far data dal febbraio 1971, quindi detta Licenza è priva di elaborati grafici, alla data odierna risulta difficile individuare difformità o regolarità. (vedi nota inviata dal Comune di Marsala inviata a mezzo pec il 13/04/2022)

NOTA: SI FA ATTENZIONARE CHE SUL LOTTO DI TERRENO INSISTE UNA TETTOIA IN ETERNIT DISTACCATA DALL’IMMOBILE. SI CONSIGLIA LA RIMOZIONE E LA SOSTITUZIONE CON ONDULINE DI CEMENTO.

5.3.2. *Conformità catastale:*

Dalle verifiche condotte presso il Catasto di Trapani si asserisce la difformità dello stato di fatto con quanto denunciato presso l’UTE per l’unità di che trattasi. Si sono riscontrate difformità in due vani, con diversa distribuzione degli spazi interni e un ampliamento (tettoia esterna).

NOTA: TALE DIFFORMITÀ E’ REGOLARIZZABILE MEDIANTE PRESENTAZIONE PRESSO UTE DI TRAPANI, DI NUOVO ACCATASTAMENTO PER AMPLIAMENTO.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuale proprietario:

xxxxxxxxxxxxxxxx nata [REDACTED] (TP) il xxxxxxxxx (cod. fisc. XXXXXXXXXXXXX) per 3/4 di piena proprietà in comunione dei beni, pervenuto per 2/4 da successione legittima in morte di xxxxxxxxxxxxxxxx, 1/4 pervenuto per compravendita in Notar Pietro Giorgio Salvo del 29/03/1999 rep. 67696, in regime di comunione dei beni con xxxxxxxxxxxxxxxx.

xxxxxxxxxxxxxxxx nato a [REDACTED] (TP) il xxxxxxxxx per 1/4 di piena proprietà, pervenuto da regime di comunione dei beni con xxxxxxxxxxxxxxxx.

6.2 Precedenti proprietari: FINO AL 29/03/1999

xxxxxxxxxxxxxxxx nata [REDACTED] (TP) il xxxxxxxxx (cod. fisc. XXXXXXXXXXXXX), 1/2 **xxxxxxxxxxxxxxxx** nato [REDACTED] (TP) il xxxxxxxxx (cod. fisc. XXXXXXXXXXXXX) per 1/2 pervenuto da successione legittima in morte di xxxxxxxxxxxxxxxx, deceduto il [REDACTED].



7. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia, Rilasciata dal Comune di Marsala 06/08/1968

8. VALUTAZIONE DEL LOTTO:**8.1. Criterio di Stima**

metodo comparativo in base ai valori correnti di mercato di beni simili.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di TRAPANI, Conservatoria dei Registri Immobiliari di TRAPANI, ufficio tecnico ed urbanistica di Marsala, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: MARSALA

8.3. Descrizione dello stato di fatto: LOTTO

Al lotto, censito in catasto nel Comune di Marsala contrada Triscina, al foglio di mappa 174, particella 681 piano terra, si accede dalla Strada provinciale 24 e dal lotto di terreno confinante non oggetto dell'esecuzione.

Il fabbricato è ad un'elevazione fuori terra ed è posto su un terreno con dislivello notevole, causando nella stessa abitazione vani con altezza diversa. In particolare l'abitazione ha un'altezza di circa mt. 3,40, ed il vano posteriore ha un'altezza di mt. 5,00 circa.

L'unità è così composta:

Tre vani, corridoio, cucina, bagno, ripostiglio e un grande vano posteriore.

Nel grande vano posteriore, si accede anche attraverso il lotto di terreno adiacente ed composto da un soppalco, due van e un piccolo w.c , non abitabili in quanto di altezza 1,95 mt. Il soppalco collega il vano posteriore con l'intera abitazione.

L'immobile si trova in buone condizioni "ABITABILE".

Stima sintetica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici equivalenti:

ID	Immobile	Superficie	Valore al mq	Valore
LOTTO				
	Superficie Utile	127,54	€ 900,00	€ 114.782,58
	Superficie non residenziale (Vano Posteriore)	44,77	€ 400,00	€ 17.907,00
	Area libera di pertinenza Circa	750,00	€ 35,00	€ 26.250,00
			Sommano	€ 158.939,58

9. VALUTAZIONE CANONE LOCATIVO:

I valori locativi, raccolti su banche dati, oscillano tra 560,00 e 600,00 Euro mensili, tali canoni si riferiscono ad unità abitabili in condizioni buone e ottime.

Lo scrivente Perito visto le condizioni, i valori locativi dell'indagine effettuata, sulla base dei valori dettati dalla banca dati e considerata la crisi economica che investe l'intero territorio siciliano e in particolare, quello della Provincia di Trapani, ritiene di poter considerare Congruo il canone mensile di € 2,00 al mq.

Stima sintetica (semplificata):

ID	Immobile	Superficie	Valore locativo al mq	Valore
LOTTO				
	Superficie Utile	127,54	€ 2,00	255,07
	Superficie non residenziale (Vano Posteriore)	44,77	€ 0,80	35,82



Area libera di pertinenza Circa 750,00	€ 0,20	155,00
Canone locativo congruo Lotto "mensile"	€ 440,89 + iva	
Canone locativo congruo Lotto "annuo" € 440,89 x 12=	€ 5.290,66+ iva	
10 COSTI DA DETRARRE DALLA VENDITA		
Rimozione Lastre Di Amianto O Trattamento.	circa	€ 1.500,00
Conformità Catastale:		
Pratica Di Accatastamento Per Ampliamento	circa	€ 1.200,00
	sommano	€ 2.700,00
11 PREZZO FINALE A BASE D'ASTA		
Valore del lotto	€ 158.939,58-	
Somme a detrarre di cui al punto 10	€ 2.700,00	
Il valore complessivo del lotto al netto delle Decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con spese di regolarizzazione catastale e la rimozione delle lastre di amianto a carico dell'acquirente è pertanto:		€ 156.239,58

Il C.T.U. incaricato
(Geom. Vito Gancitano)



OGGETTO: TRIBUNALE DI MARSALA ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 114/2021
NOTA INTEGRATIVA PERIZIA DEPOSITATA IN DATA 26 APRILE 2022.

In riferimento alla richiesta di approfondimento del 05/05/2022 dal G.E..

Di cui al Punto:

1. Il Comune di Marsala ha rilasciato in data 17/05/2022 Attestazione Edilizia n° 2690 bis del 06/08/1968 (allegato);
2. Relativo accatastamento è stata allegata visura catastale storica dell'immobile all'urbano, altresì si allega alla presente visura storica ai Terreni,
3. Si allega disegno di piano dei luoghi (allegato);
4. In riferimento al dislivello, viene prodotto una sezione longitudinale ad evidenziare il quanto;
- 5) 6) 7) Vedi disegni di piano (allegato);
8. Vedi sezione longitudinale con le altezze dei vani (allegata);
9. il soppalco dalle misure rilevate è in c.c.a dello spessore di circa 20 cm.;
10. La tettoia in eternit, come da foto allegata all'elaborato presentato è evidente la mancanza di alcuni tratti, contestualmente la possibile emissione di particelle cancerogene, e per questo si consiglia la rimozione e non il trattamento;
11. vedi allegato alla presente;

12. PREZZO FINALE A BASE D'ASTA

Valore a base d'asta nell'elaborato depositato	€ 158.939,58-
Somme a detrarre per la rimozione delle lastre di amianto e la regolarizzazione Catastale	€ <u>2.700,00</u>
Somma parziale	€ 156.239,58-
Riduzione 15% a garanzia dei vizi occulti	€ <u>23.435,94</u>
Il valore complessivo del lotto al netto delle Decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 132.803,64

Il C.T.U. incaricato
(Geom. Vito Gancitano)

