
TRIBUNALE DI MARSALA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Laudicina Vincenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 34/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

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
Precisazioni	5
Patti	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
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	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 34/2024 del R.G.E.....	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 66.148,00	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	15

INCARICO

All'udienza del 07/03/2024, il sottoscritto Geom. Laudicina Vincenzo, con studio in Contrada Cozzaro, 3 - 91025 - Marsala (TP), email vincenzo.laudicina@libero.it, PEC vincenzo.laudicina@geopec.it, Tel. 329 2934390, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - CONTRADA AMABILINA N.532/A Pal. E Scala A, interno 5, piano 3

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare è adibita a civile abitazione, di tipo popolare, ricade nel Comune di Marsala è ubicata nel rione case popolari denominato Amabilina ricadente nella omonima contrada Amabilina. Essa si trova in una zona periferica rispetto alla perimetrazione del centro città. La zona è residenziale con la presenza di diverse attività commerciali ed artigianali.

L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - CONTRADA AMABILINA N.532/A Pal. E Scala A, interno 5, piano 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

Nel fascicolo È presente, infatti la seguente documentazione depositata dal creditore precedente:

- 1) Trascrizione n. 4071/3258 del 23/02/2024 derivante da Verbale di pignoramento immobili, atto esecutivo cautelare giudiziario del 15/02/2024 n.rep.275/2024 eseguito dall'Unep presso il Tribunale di Marsala
a favore della Banco BPM S.p.A. con sede a Milano contro Marceca Massimo;
- 2)Certificazione notarile Ipotecatale ex art. 567 c.c.p. comma 2, resa dal Notaio Antonio Trotta del 04/03/2024;
- 3)Visure catastali;

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

ATTO DI COMPRAVENDITA ROGITATO DAL NOTAIO LOMBARDO SALVATORE Sede MARSALA (TP) Repertorio n. 38364 - Nota presentata con Modello Unico n. 4681.1/2011 Reparto di TRAPANI in atti dal 23/03/2011.

CONFINI

L'appartamento è posto a piano terzo di un edificio condominiale, esso confina con il vano scala sub.1, con l'unità immobiliare censita in catasto con il subalterno 17 e da tre lati con area libera.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	102,95 mq	116,08 mq	1	116,08 mq	3,00 m	TERZO
Totale superficie convenzionale:				116,08 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				116,08 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è adibito a civile abitazione, di tipo popolare, è comodamente fruibile si trova ubicato in zona periferica rispetto al centro città, ed è raggiunto dai principali servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/09/1998 al 15/03/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 203, Part. 791, Sub. 16, Zc. 2 Categoria A2 Cl.5, Cons. 6,5 Superficie catastale 118 mq Rendita € 503,55 Piano TERZO
Dal 15/03/2011 al 14/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 203, Part. 791, Sub. 16, Zc. 2 Categoria A2 Cl.5, Cons. 6,5

		Superficie catastale 118,00 mq Rendita € 503,55 Piano TERZO
--	--	---

Il titolare riportato in visura catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	203	791	16	2	A2	5	6,5	118 mq	503,55 €	TERZO		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Le difformità riscontrate riguardano il catasto edilizio urbano è più precisamente: visionando la planimetria si sono riscontrate alcune difformità rispetto allo stato attuale.

- 1) diversa distribuzione interna con la creazione di nuovi tramezzi;
- 2) demolizione di tramezzo interno tra i vani w.c., creando un unico vano adibito a bagno;
- 3) demolizione e creazione di un arco tra il vano cucina e soggiorno;
- 4) variazione di una veranda coperta in vano soggiorno;

PRECISAZIONI

Dagli accertamenti effettuati sulla scorta dei documenti messi a mia disposizione, si È constatato la completezza dei documenti di cui all'rt.567 secondo comma c.p.c.

PATTI

L'immobile allo stato attuale risulta abitato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare, come descritto nel verbale di sopralluogo effettuato dal CTU. Non risultano contratti di locazioni in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento pignorato allo stato attuale si trova in buone condizioni strutturali e igienicamente abitabile, si presenta internamente in buono stato di conservazione le pareti interne risultano intonacate. L'impianto elettrico e idrico e sottotraccia, da una prima visione si presenta in discreto stato manutentivo. La struttura del

fabbricato armata in conglomerato cementizio e ferro, le pareti esterne sono in discreto stato manutentivo.

PARTI COMUNI

Le parti comuni riguardano il vano scala, ascensore e l'ingresso.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio dove è ubicato l'appartamento pignorato allo stato attuale si trova in buone condizioni strutturali, internamente è in buono stato di conservazione le pareti interne risultano intonacate. L'impianto elettrico e idrico è sottotraccia. L'appartamento da una prima visione si presenta in buone condizioni manutentivi. La struttura del fabbricato

è armata in conglomerato cementizio e ferro, i solai sono in c.a. con copertura piana con altezza interna di mt 3.00 circa. La pavimentazione interna è in ceramica, le pareti sono rifiniti con tonachina di colore bianco e pitturate con diverse tonalità di colori, gli infissi interni sono in legno del tipo tamburato e gli infissi esterni sono in alluminio con vetro doppio e corredate da avvolgibile in plastica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso all'appartamento era occupata dall'esecutato e dal suo nucleo familiare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/09/1998 al 15/03/2011	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ANTONIO PIACENTINO	28/09/1998	19757	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI TRAPANI	09/10/1998	15304	12895
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/03/2011 al 14/03/2024	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LOMBARDO SALVATORE	15/03/2011	38364	13507
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI TRAPANI	23/03/2011	6298	4681
		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.

Non esistono atti successivi al pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 04/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo
Iscritto a Trapani il 23/03/2011
Reg. gen. 6299 - Reg. part. 907
Quota: 1/1
Importo: € 147.423,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 73.711,99
Rogante: LOMBARDO SALVATORE

Data: 15/03/2011
N° repertorio: 38364

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a TRAPANI il 23/02/2024
Reg. gen. 4071 - Reg. part. 3258
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione dell'Ipoteca Volontaria e dell'atto di Pignoramento e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue: per la restrizione di beni di una iscrizione di ipoteca volontaria che in sede di iscrizione ha goduto delle agevolazioni previste dall'art. 15 del DPR n. 601/1973 sono dovuti € 35,00 a titolo di tassa ipotecaria. Per la restrizione di beni della trascrizione del Verbale di pignoramento sono dovuti: - € 200,00 a titolo di imposta ipotecaria (n. 14 della Tariffa allegata al D.lgs. n. 347/1990) - € 59,00 a titolo di imposta di bollo (art. 3 n. 2-bis della Tariffa allegata al D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 642) - € 35,00 a titolo di tassa ipotecaria (n. 1 della Tariffa allegata al D.lgs. n. 347/1990)

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile pignorato ricade nella perimetrazione del piano comprensoriale n.1 adottato dal comune di Marsala all'interno della Tav. 17 in zona residenziale e zona verde agevolato, che comprende aree edificate destinate in parte ad attività produttive, o aree già occupate da edifici abitativi che sono stati costruiti come residenza di tipo popolare edificate dall'istituto autonomo case popolari.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 è stato costruito con regolare Licenza edilizia n.6469 del 30/10/1974.

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.

L'unità immobiliare al momento del sopralluogo presentava alcune difformità interne è più precisamente:

- 1) Diversa distribuzione interna con la realizzazione di alcuni tramezzi;
- 2) Demolizione di un tramezzo nel vano w.c., con la creazione di un unico vano bagno;
- 3) Demolizione di una parte di parete con la creazione di un arco porta tra il vano soggiorno e cucina;
- 4) Demolizione con ampliamento di vano all'interno di una veranda coperta in modo da realizzare un vano da destinare a soggiorno;

Si fa presente che tali difformità riscontrate necessitano di regolarizzazione con la presentazione di una pratica edilizia S.C.I.A in sanatoria D.P.R. 380/03, e successivo classamento al catasto urbano per la diversa distribuzione interna. Si fa presente che i lavori di cui al punto 4 non possono essere regolarizzati in sanatoria in quanto le opere eseguite hanno comportato un aumento di superficie utile superiore al volume consentito dell'intero edificio, con la conseguente di ripristinare lo stato dei luoghi come da preventiva concessione edilizia rilasciata al momento di costruzione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 240,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 240,00

Le spese condominiali ammontano a circa euro 20,00 mensili e si riferiscono solo alle spese di pulizia e di consumo energia elettrica scala.

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 Marsala (TP) - CONTRADA AMABILINA N.532/A Pal. E Scala A, interno 5, piano 3

L'unità immobiliare è adibita a civile abitazione, di tipo popolare, ricade nel Comune di Marsala è ubicata nel rione case popolari denominato Amabilina ricadente nella omonima contrada Amabilina. Essa si trova in una zona periferica rispetto alla perimetrazione del centro città. La zona è residenziale con la presenza di diverse attività commerciali ed artigianali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 203, Part. 791, Sub. 16, Zc. 2, Categoria A2 Valore di stima del bene: € 69.648,00

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 esperite

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. Il valore di stima viene decurtato dalle spese occorrenti che ammontano a circa euro 4000,00, spese necessari a potere regolarizzare alcune opere edili eseguiti senza alcun preventivo permesso o autorizzazione edilizia.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Marsala (TP) - CONTRADA AMABILINA N.532/A Pal. E Scala A, interno 5, piano 3	116,08 mq	600,00 €/mq	€ 69.648,00	100,00%	€ 69.648,00
				Valore di stima:	€ 69.648,00

Valore di stima: € 69.648,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1000,00	€
Altro	2500,00	€

Valore finale di stima: € 65.648,00

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.

Da indagini fatte presso tecnici del luogo, agenzie immobiliari, operatori economici, imprese di costruzioni, di beni con analoghe caratteristiche, Osservatorio immobiliare OMI, ed inoltre, tenuto conto delle attuali condizioni di manutenzione e conservazione, il prezzo di mercato si aggirerà sui € 600,00/mq.

Al fine della presente valutazione si considererà una superficie data dalla somma della superficie lorda dell'immobile e le pertinenza consistente nella veranda coperta.

Pertanto la stima sarà data dalla superficie lorda totale per il costo al metro quadrato.

Si fa presente che al valore stimato sulla base della superficie convenzionale si detrae:

- 1) Le spese per il pagamento della sanzione in sanatoria di €.1000.00 per le opere interne;
- 2) Le spese di istruttoria pratica di €.50.00;
- 3) Le spese tecniche per la presentazione della SCIA in Sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/03 di €.1500,00.
- 4) Le spese per tributi catastali di €.50.00;
- 5) Le spese tecniche per la variazione catastale DOCFA di €.900.00;

Il valore di stima è di €.69648,00,00 a detrarre le spese di euro 3500,00, sarà pertanto pari a €.66.148,00.

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 29/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Laudicina Vincenzo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ATTO DI PROVENIENZA (Aggiornamento al 08/04/2024)
- ✓ N° 1 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - PLANIMETRIE CATASTALI (Aggiornamento al 08/04/2024)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - ELABORATO GRAFICO (Aggiornamento al 08/04/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - VISURE CATASTALI (Aggiornamento al 08/04/2024)
- ✓ Altri allegati

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - CONTRADA AMABILINA N.532/A Pal. E Scala A, interno 5, piano 3

L'unità immobiliare è adibita a civile abitazione, di tipo popolare, ricade nel Comune di Marsala è ubicata nel rione case popolari denominato Amabilina ricadente nella omonima contrada Amabilina. Essa si trova in una zona periferica rispetto alla perimetrazione del centro città. La zona è residenziale con la presenza di diverse attività commerciali ed artigianali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 203, Part. 791, Sub. 16, Zc. 2, Categoria A2 Destinazione urbanistica: L'immobile pignorato ricade nella perimetrazione del piano comprensoriale n.1 adottato dal comune di Marsala all'interno della Tav. 17 in zona residenziale e zona verde agevolato, che comprende aree edificate destinate in parte ad attività produttive, o aree già occupate da edifici abitativi che sono stati costruiti come residenza di tipo popolare edificate dall'istituto autonomo case popolari.

Prezzo base d'asta: € 66.148,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 34/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 65.648,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Marsala (TP) - CONTRADA AMABILINA N.532/A Pal. E Scala A, interno 5, piano 3		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 203, Part. 791, Sub. 16, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	116,08 mq
Stato conservativo:	L'appartamento pignorato allo stato attuale si trova in buone condizioni strutturali e igienicamente abitabile, si presenta internamente in buono stato di conservazione le pareti interne risultano intonacate. L'impianto elettrico e idrico e sottotraccia, da una prima visione si presenta in discreto stato manutentivo. La struttura del fabbricato armata in conglomerato cementizio e ferro, le pareti esterne sono in discreto stato manutentivo.		
Descrizione:	L'unità immobiliare è adibita a civile abitazione, di tipo popolare, ricade nel Comune di Marsala è ubicata nel rione case popolari denominato Amabilina ricadente nella omonima contrada Amabilina. Essa si trova in una zona periferica rispetto alla perimetrazione del centro città. La zona è residenziale con la presenza di diverse attività commerciali ed artigianali.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento dell'accesso all'appartamento era occupata dall'esecutato e dal suo nucleo familiare.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo
Iscritto a Trapani il 23/03/2011
Reg. gen. 6299 - Reg. part. 907
Quota: 1/1
Importo: € 147.423,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 73.711,99
Rogante: LOMBARDO SALVATORE
Data: 15/03/2011
N° repertorio: 38364

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a TRAPANI il 23/02/2024
Reg. gen. 4071 - Reg. part. 3258
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura