

# TRIBUNALE DI MARSALA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Messina Isidoro, nell'Esecuzione Immobiliare 100/2023 del R.G.E.  
contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	3
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	4
Stato conservativo .....	5
Parti Comuni .....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali .....	5
Normativa urbanistica.....	6
Regolarità edilizia .....	6
Stima / Formazione lotti.....	7
Riserve e particolarità da segnalare .....	8
Riepilogo bando d'asta.....	10
<b>Lotto Unico</b> .....	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 100/2023 del R.G.E. ....	11
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 40.288,00</b> .....	11



## INCARICO

---

All'udienza del 15/01/2024, il sottoscritto Arch. Messina Isidoro, con studio in Piazza Madonna del Paradiso, 117 - 91026 - Mazara del Vallo (TP), email messinaisidoro@tiscali.it, PEC isidoro.messina@archiworldpec.it, Tel. 0923 943746, Fax 0923 943746, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/01/2024 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) - Via Dante Alighieri n. 19 , edificio 5, scala A

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di un appartamento posto a piano secondo avente destinazione d'uso residenziale facente parte di un complesso immobiliare del tipo popolare residenziale con ingresso direttamente dalla via Dante Alighieri composto da un ingresso, una cucina, pranzo, disimpegno, W.C. due camere da letto e un ripostiglio.

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - Via Dante Alighieri n. 19 , edificio 5, scala A

## 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

---

L'immobile fa parte di un corpo di fabbrica a piu elevazioni fuori terra edificato sulla particella 167 che confina a 360 gradi con la via comunale di accesso. l'unità immobiliare oggetto della perizia immobiliare invece si trova



a piano secondo e confina precisamente con i sub 6,11 e 12.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	77,80 mq	93,01 mq	1	93,01 mq	3,00 m	2
Balcone scoperto	5,38 mq	5,38 mq	0,25	1,34 mq	0,00 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>94,35 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>94,35 mq</b>		

L'immobile oggetto di stima è situato nel territorio comunale di Marsala in via Dante Alighieri in zona centrale non lontano dal centro sociale, burocratico e commerciale. Questo è comunque raggiunto dai principali servizi.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 26/05/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 200, Part. 167, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5 Rendita € 188,51 Piano 2
Dal 26/05/2008 al 23/01/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 200, Part. 167, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5 Rendita € 188,51 Piano 2

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	200	167	5		A3	4	5		188,51 €	2	



## Corrispondenza catastale

In seguito ad una attenta analisi cartacea ed a un attento sopralluogo effettuato, si sono riscontrate delle difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, che consistono nella realizzazione di un ampliamento del ripostiglio esistente all'interno di un vano letto 1. Inoltre è stata eliminata la parete che divideva l'ingresso con la cucina diventando unico vano, è stata ampliata l'apertura del soggiorno oltre alla chiusura in vetrata del balcone della cucina. Il tutto come meglio rappresentato elaborati grafici allegati.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'appartamento è in buono stato di conservazione. Trattasi di una costruzione di vecchia data. Allo stato attuale l'immobile si trova in discrete condizioni e servibile all'uso. Si fa presente però che le parti comuni necessitano di manutenzione. Non si riscontrano lesioni nelle coperture e nelle parti strutturali.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile pignorato risulta essere inserito in un contesto condominiale aventi parti comuni con altre unità immobiliari.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'unità immobiliare fa parte di un complesso immobiliare ad uso residenziale a più elevazioni fuori terra e si trova al piano secondo, è costruito prevalentemente con struttura portante mista in c.a. e conci di tufo con solai in latero cemento. Ad essa vi si accede direttamente dalla Via Dante Alighieri. Le fondazioni anche essi sono in c.a., la copertura è piana e l'altezza netta dell'unità è di ml. 3.00. Le pareti interne sono rifinite con tonachina e ultima mano di tinteggiatura mentre le pareti esterne sono rifinite con intonaco e ultima mano di materiale plastico o rasante. La pavimentazione è con piastrelle di ceramica. Gli infissi esterni sono in metallo mentre gli infissi interni sono in legno tamburato. Gli impianti idrico ed elettrico sono sottotraccia.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile oggi risulta occupato dal debitore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## PROVENIENZE VENTENNALI

---



<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 03/03/1977 al 26/05/2008	**** Omissis ****	<b>Atto documento</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		CAVASINO PIETRO	03/03/1977	62503	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
U.R. di Marsala	23/03/1977	1260			
Dal 26/05/2008	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		PIZZO DANIELE	26/05/2008	19230	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

## NORMATIVA URBANISTICA

Lo strumento urbanistico vigente nel comune di Marsala è il Piano Comprensoriale n. 1, approvato con D.P.R.S. in data 29/11/1977 n. 133/A e pubblicato nella G.U. della Regione Siciliana n. 8 del 25/02/1978. Secondo il Piano Comprensoriale vigente, l'immobile pignorato ricade nella tavola 17 in zona "C/4.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Nel Titolo di proprietà atto di Compravendita rogante Dott. Daniele Pizzo Notaio in Marsala del 26/05/2008 è stato dichiarato dalla parte venditrice che ai fini della normativa urbanistica ed edilizia oggi vigente che la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato è stata iniziata in data anteriore al 1° Settembre 1967 e che dalla suddetta data a quella dell'atto di compravendita non aveva subito modifiche o addizioni che richiedessero il rilascio di provvedimenti concessori da parte delle competenti autorità. Si fa presente che risulta già presentato un attestato di Prestazione energetico presso il Sistema Informativo della Regione Sicilia per la gestione degli Attestati di Prestazione Energetica degli Edifici.



## Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Prendendo come riferimento l'ultima planimetria catastale rilasciata dall'Ag dell'entrate di Trapani allegata al titolo di proprietà, dopo un'attenta analisi cartacea e da un attento sopralluogo effettuato, si sono riscontrate delle difformità con lo stato dei luoghi, che consistono nella realizzazione di un ampliamento del ripostiglio esistente all'interno di un vano letto 1. Inoltre è stata eliminata la parete che divideva l'ingresso con la cucina diventando unico vano, è stata ampliata l'apertura del soggiorno, oltre alla chiusura in vetrata del balcone della cucina.

Il tutto come meglio rappresentato negli elaborati grafici allegati.

Il debitore mi comunica che per le sopra descritte modifiche non sono state presentate pratiche edilizie al comune.

## 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) - Via Dante Alighieri n. 19 , edificio 5, scala A  
Trattasi di un appartamento posto a piano secondo avente destinazione d'uso residenziale facente parte di un complesso immobiliare del tipo popolare residenziale con ingresso direttamente dalla via Dante Alighieri composto da un ingresso, una cucina, pranzo, disimpegno, W.C. due camere da letto e un ripostiglio.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 200, Part. 167, Sub. 5, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 45.288,00  
Il valore commerciale del bene pignorato e' stato determinato sulla base delle seguenti variabili:  
ubicazione  
dell'immobile, caratteristiche e peculiarità' della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finiture e confort, consistenza, regolarità' geometrica, della forma, sussistenza di  
eventuali vincoli e servitù' passive e attive, dati metrici e infine il momento di mercato della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita una



attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più' probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Marsala (TP) - Via Dante Alighieri n. 19 , edificio 5, scala A	94,35 mq	480,00 €/mq	€ 45.288,00	100,00%	€ 45.288,00
				Valore di stima:	€ 45.288,00

Valore di stima: € 45.288,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	5000,00	€

**Valore finale di stima: € 40.288,00**

### RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare.

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.

Mazara del Vallo, li 05/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Messina Isidoro

**ELENCO ALLEGATI:**



- ✓ Altri allegati - All. 1 Verbale di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - All. 2 Elaborati Grafici
- ✓ Altri allegati - All. 3 Documentazione Fotografica
- ✓ Altri allegati - All. 4 Planimetria Catastale
- ✓ Altri allegati - All. 5 Visura Catastale
- ✓ Altri allegati - All. 6 Ricevuta trasmiss Bozza perizia alle parti
- ✓ Altri allegati - All. 7 Titolo di proprietà
- ✓ Altri allegati - Perizia formato Privacy



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - Via Dante Alighieri n. 19 , edificio 5, scala A  
Trattasi di un appartamento posto a piano secondo avente destinazione d'uso residenziale facente parte di un complesso immobiliare del tipo popolare residenziale con ingresso direttamente dalla via Dante Alighieri composto da un ingresso, una cucina, pranzo, disimpegno, W.C. due camere da letto e un ripostiglio.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 200, Part. 167, Sub. 5, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Lo strumento urbanistico vigente nel comune di Marsala è il Piano Comprensoriale n. 1, approvato con D.P.R.S. in data 29/11/1977 n. 133/A e pubblicato nella G.U. della Regione Siciliana n. 8 del 25/02/1978. Secondo il Piano Comprensoriale vigente, l'immobile pignorato ricade nella tavola 17 in zona "C/4.

**Prezzo base d'asta: € 40.288,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 100/2023 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 40.288,00**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Marsala (TP) - Via Dante Alighieri n. 19 , edificio 5, scala A		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 200, Part. 167, Sub. 5, Categoria A3	<b>Superficie</b>	94,35 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento è in buono stato di conservazione. Trattasi di una costruzione di vecchia data. Allo stato attuale l'immobile si trova in discrete condizioni e servibile all'uso. Si fa presente però che le parti comuni necessitano di manutenzione. Non si riscontrano lesioni nelle coperture e nelle parti strutturali.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un appartamento posto a piano secondo avente destinazione d'uso residenziale facente parte di un complesso immobiliare del tipo popolare residenziale con ingresso direttamente dalla via Dante Alighieri composto da un ingresso, una cucina, pranzo, disimpegno, W.C. due camere da letto e un ripostiglio.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

