
TRIBUNALE DI MARSALA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Giacalone Anna Maria, nell'Esecuzione Immobiliare 6/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****
contro
**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	5
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	7
Regolarità edilizia	7
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti	8
Riepilogo bando d'asta	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 6/2023 del R.G.E.	11
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 84.717,68	11

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INCARICO

All'udienza del 07/03/2023, il sottoscritto Geom. Giacalone Anna Maria, con studio in Via Fici, 22 - 91025 - Marsala (TP), email giacaloneannamaria@tiscali.it, PEC anna.maria.giacalone@geopec.it, Fax 0923 953054, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/03/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mazara del Vallo (TP) - Via Monsignore Ugone Papè n.33, piano 2 (Coord. Geografiche: 37.640715 - 12.619803)

DESCRIZIONE

Appartamento di civile abitazione posto al secondo piano di un edificio condominiale, identificato al N.C.E.U al foglio di mappa 202 alla part.lla 491 sub.6, (vedasi visura catastale allegato n.1). 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 Mazara del Vallo (TP) - Via Monsignore Ugone Papè n.33, piano 2

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)

Il bene oggetto di esecuzione è pervenuto alla debitrice per atto di compravendita, rogato dal Notaio Rosario Tumbarello l'11 agosto 1999 al repertorio n. 39569, trascritto a Trapani in data 20 agosto 1999 al numero di registro generale 14796 e numero di registro particolare 11976 da potere dei coniugi **** Omissis **** dai coniugi **** Omissis ****, dalla Sig.ra **** Omissis **** e dalla **** Omissis ****.

Da un attento studio dell'atto di compravendita oltre all'immobile oggetto di esecuzione la debitrice acquista anche la comproprietà, pro rata proporzionale, delle parti comuni di un condominio, precisamente: del terreno

circostante il fabbricato, adibito a viale, dell'androne ingresso, della scala e del gabbia scala, del locale tecnico del terrazzo di terzo piano e delle lavanderie e ripostigli su di esso realizzate (Vedasi allegato n. 2 Atto di compravendita).



CONFINI

L'appartamento confina con appartamento complanare di proprietà di [REDACTED]

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	136,16 mq	155,47 mq	1	155,47 mq	2,90 m	secondo
Balconi scoperti	14,80 mq	16,78 mq	0.25	4,20 mq	0,00 m	secondo
Totale superficie convenzionale:				159,67 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				159,67 mq		

Il bene non è comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è sito in una zona periferica a ridosso della zona semicentrale

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/08/1999 al 12/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 202, Part. 491, Sub. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 6,5 Superficie catastale 159 mq Rendita € 503,55 Piano 2

Vedasi visura storica (allegato n.1)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	202	491	6		A2	6	6.5	159 mq	503,55 €	2	



Corrispondenza catastale

In seguito ad una attenta analisi della documentazione cartacea catastale e dai sopralluoghi effettuati, l'unità abitativa oggetto di esecuzione al suo interno corrisponde con la planimetria catastale, l'unica differenza rilevata è nella rappresentazione grafica delle pareti esterne le quali sono state erroneamente riportate (vedasi allegato n. 3 planimetria dalla scrivente redatta dove si riporta lo stato dei luoghi e allegato n. 4 planimetria catastale).

STATO CONSERVATIVO

Sulla scorta dell'accertamento eseguito dalla sottoscritta, in occasione del sopralluogo effettuato il 30/03/2023 e il 29/04/2023, si ritiene di poter affermare che lo stato complessivo di conservazione e manutenzione dell'appartamento è in buone condizioni.

Gli unici elementi rilevati, sono, una lesioni sulla parete del bagno, nella parete della camera matrimoniale è presente una scrostatura causata da infiltrazioni provenienti dal prospetto esterno e tracce di condensa in alcuni vani (vedasi foto allegate n. 5).

In data 23/05/2023 è stato effettuato un ulteriore sopralluogo al fine di effettuare l'accesso presso i locali di pertinenza dell'unità immobiliare in oggetto ed in particolar modo nei vani posti al terzo piano che da progetto allegato alla C.E. in sanatoria risultano adibiti a lavanderie - ripostigli.

Dal sopralluogo si è riscontrato che detti locali non sono utilizzati come lavanderie-ripostigli ma entrambi vengono utilizzati come vano cucina - soggiorno con annessi un vano W.C. e un vano ripostiglio-armadio, i quali si presentano ben rifiniti e in ottime condizioni di manutenzione e conservazione (vedasi allegato n. 5.1 foto).

Si è inoltre visionato il vano tecnico posto al piano terra dove è posta la caldaia e il motore dell'acqua (vedasi allegato n. 5.2 foto).

PARTI COMUNI

L'appartamento, come già citato, presenta parti comuni all'intero fabbricato e precisamente: il terreno circostante il fabbricato, adibito a viale, l'androne di ingresso, il vano scala, il locale tecnico ubicato al piano terra, il terrazzo di terzo piano e le lavanderie e i ripostigli che vi insistono, come riportato dall'atto di compravendita qui allegato, identificati al N.C.E.U al foglio di mappa 202 particella 491 sub 8 (ex sub. 1, vedasi allegato n. 6 visure sub. 1 e 8).

Da quanto rilevato durante le operazioni di sopralluogo i vani lavanderia - ripostigli, come precedentemente detto, oggi vengono entrambi usati come singole unità abitative e occupati da terzi estranei alla procedura ed utilizzato da tutti i comproprietari familiari, come dichiarato dal marito della debitrice il Sig. [REDACTED] (vedasi verbali di sopralluogo del 29/04/2023 e del 23/05/2023).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'intero fabbricato, sul quale è ubicato l'appartamento oggetto di esecuzione è stato realizzato su di un lotto di terreno che si presenta recintato con muro in tufo e ringhiera, con cancelletto di accesso pedonale e cancello d'accesso per le macchine posti lungo la strada Via Monsignore Ugone Papè.

Il fabbricato risulta arretrato dal filo della strada, come si può visionare dalle foto allegate, ed è composto da sei unità abitative, due per piano e da un terrazzo sul quale sono realizzati due locali che da progetto sono adibiti a lavanderie con annessi ripostigli che da quanto riscontrato durante il sopralluogo sono entrambi adibiti a cucina-soggiorno con annesso vano W.C. e ripostiglio (vedasi allegato n. 7 elaborati grafici allegati alla C.E. in sanatoria e allegato n. 10 planimetrie piano terzo dalla scrivente redatte).

La struttura portante dell'intero fabbricato è realizzata in conglomerato cementizio armato e solai in latero cemento.

L'appartamento oggetto di esecuzione posto al secondo piano è composto dai seguenti vani: ingresso - studio, corridoio, soggiorno, cucina, ripostiglio, lavanderia, W.C. e due camere da letto.

Ed è così rifinito: la pavimentazione interna è rifinita con piastrelle in greis porcellanato, le pareti dei vani W.C. e della cucina sono rivestite con piastrelle in ceramica. Le pareti interne sono rifinite con intonaco civile e in parte tinteggiate (vedasi allegato n.5 foto).

Lungo i solai del vano soggiorno e del vano cucina si ha la presenza di cornici in gesso e solo in prossimità del disimpegno che porta nella zona notte nel vano soggiorno si ha la presenza di ribassamento (vedasi allegato n.5 foto). La pavimentazione esterna dei balconi è realizzata con piastrelle di ceramica.

Gli infissi esterni sono realizzati con persiane in alluminio con interni in alluminio e vetro (vedasi foto). La porta di ingresso è blindata, le porte interne sono in legno (vedasi foto).

Dal punto di vista impiantistico l'immobile risulta dotato di impianto idrico ed elettrico sotto traccia con la presenza di due condizionatori. L'impianto a Gas per tutto il fabbricato è fornito da serbatoio GPL con un unico contatore. L'impianto idrico è unico per tutto il fabbricato con un unico contatore. Le spese del gas e dell'acqua vengono ripartite in parti uguali tra i proprietari. La pavimentazione del vano scala è rifinita con pittura plastica in parte ammalorata (vedasi foto).

Il prospetto si presenta traversato e mancante di intonaco di finitura.

I vani lavanderia - ripostiglio, oggi utilizzati come vani cucina - soggiorno, W.C. e ripostiglio si presentano rifiniti con intonaco civile.

La pavimentazione è realizzata con piastrelle in greis porcellanato e le pareti dei vani W.C. sono rivestiti con piastrelle di ceramica.

Gli infissi interni sono in legno mentre quelli esterni sono realizzati con persiane in alluminio e interno in alluminio e vetro (vedasi allegato n. 5.1 foto).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla debitrice e dal marito il Sig. **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/08/1999 al 12/04/2023	**** Omissis ****	Atto di compraventità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		dal Notaio dott. Rosario Tumbarello	11/08/1999	39569	19547
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	20/08/1999	14796	11976
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Castelvetrano	24/08/1999	905			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di 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 20/07/2023 (vedasi allegato n. 8), è stata risultava la seguente formalità pregiudizievole

Iscrizioni

- **Ipoteca volotaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Trapani il 30/12/2006
Reg. gen. 40320 - Reg. part. 11440
Quota: 1/1
Importo: € 130.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 65.000,00
Rogante: Dal Notaio ##Giubilato Anna##
Data: 21/12/2006
N° repertorio: 53749
N° raccolta: 12989

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel depennare la formalità sopra riportata e contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento attualmente risultano essere: cancellazione ipoteca volontaria € 35,00 (esente dell'imposta di bollo ai sensi dell'art. 15 del D.P.R. 29.09.1973 n. 601; cancellazione della trascrizione del pignoramento pari a € 294,00.

Le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievole non vengono detratte dal valore di vendita.

Si precisa che in caso di aggiudicazione del bene, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia del Territorio e quindi richiesta all'aggiudicatario.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

Da quanto riscontrato presso il comune di Mazara del Valla, il corpo di fabbrica, cui fa parte l'abitazione oggetto di esecuzione composto da quattro elevazioni fuori terra, sul quale sono stati realizzati sei appartamenti, due per piano e due lavanderie con annessi ripostigli al terzo piano, venne realizzato negli anni 80 abusivamente. Successivamente vennero presentate sei domande di sanatoria ai sensi della legge 47/85 a nome dei vecchi proprietari i Sig.ri **** Omissis ****, per la part.lla 491, sub. 6 (qui oggetto di esecuzione), **** Omissis **** per la part.lla 491, sub. 4, **** Omissis **** per la part.lla 491, sub. 5, **** Omissis **** per la part.lla 491, sub. 7, **** Omissis **** per la part.lla 491, sub. 3 e **** Omissis **** per la part.lla 491, sub. 2., per le quali in data 04 Marzo 1999 venne rilasciata dal Comune di Mazara del Vallo la concessione in sanatoria n. 492 (vedasi allegato n. 9).

Allo stato attuale l'unità abitativa oggetto di esecuzione, posta al secondo piano, identificata al N.C.E.U al foglio di mappa n. 202 part. 491 sub. 6, si presenta difforme rispetto agli elaborati grafici allegati alla Concessione in



Sanatoria, la tramezzatura interna non corrisponde con quanto rilevato sui luoghi e la finestra che da elaborato allegato alla Concessione in sanatoria è presente nel vano ripostiglio non è presente nello stato di fatto, come si può ben verificare dall'elaborato grafico dalla scrivente redatto dello stato di fatto e dall'elaborato allegato al progetto di C.E. (vedasi allegato n. 7 elaborati grafici allegati alla C.E. in sanatoria sul quale è stato evidenziato l'appartamento di secondo piano oggetto di esecuzione e allegato n. 3 planimetrie dalla scrivente redatte dello stato di fatto).

Inoltre si precisa che negli elaborati grafici allegati alla concessione in sanatoria si è rilevata una errata restituzione grafica relativa alle pareti esterne, non sostanziale, come si può ben verificare dall'elaborato grafico dalla scrivente redatto e dagli elaborati grafici allegati alla concessione in sanatoria.

Inoltre durante i sopralluoghi eseguiti si è rilevato che al terzo piano i locali annessi al terrazzo che da progetto dovevano essere utilizzati come vani lavanderia e ripostigli, oggi sono adibiti a cucina-pranzo con annesso W.C. e un ripostiglio.

Detti vani corrispondono nella loro forma con quanto riportato negli elaborati grafici allegati alla C.E. in sanatoria, l'unica difformità rilevata è nella modifica nella parete di uno dei vani ripostiglio oggi vani W.C., inoltre nella zona doccia si ha la presenza di contro soffitto sul quale è stato realizzato un ripostiglio (vedasi foto allegato n. 5.1), identificati al N.C.E.U al foglio di mappa n. 202 alla part.IIa n. 491 sub. 8 come bene comune non censibile, vedasi elaborato planimetrico dalla scrivente redatto (allegato n. 10) e elaborato planimetrico del piano terzo allegato alla C.E. in sanatoria (allegato n. 7).

Detti vani essendo parte in comproprietà pro rata proporzionale con tutti i condomini non possono essere adibiti ad uso abitativo in quanto ricadono nei beni comuni non censibili ed ad uso lavanderia-ripostigli, come da progetto allegato alla C.E. Per tale motivo devono essere ripristinati i luoghi come da progetto in quanto la quota pro rata della debitrice ricade nella vendita dell'immobile in esecuzione.

Dopo quanto sopra esposto, in riferimento all'unità abitativa oggetto di esecuzione è opportuno precisare che le opere realizzate in difformità al progetto, dovranno essere sanate con la presentazione di una Cila in sanatoria, con la contestuale corresponsione di una sanzione pari a € 1.000,00, considerando le spese tecniche e i diritti fissi da versare si ritiene congruo stimare i costi per ottenere la sanatoria in € 1.500,00. Successivamente si procederà alla modifica catastale per l'errata rappresentazione grafica delle pareti esterne con la presentazione del Docfa che tra costi fissi e le spese tecniche si può quantificare a € 1.000,00. Si precisa che presso gli uffici comunale di Mazara del Vallo non si è rinvenuta a nome della debitrice alcuna pratica edilizia per le rifiniture interne e non risulta rilasciato il certificato di agibilità, oggi SCA.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non ci sono vincoli e oneri condominiale, in quanto l'appartamento oggetto di esecuzione fa parte di un condominio a gestione familiare.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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 Monsignore Ugone Papè n.33, piano 2 Appartamento di civile abitazione posto al secondo piano di un edificio condominiale, identificato al N.C.E.U al foglio di mappa 202 alla part.IIa 491 sub.6, (vedasi visura catastale allegato n.1). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 202, Part. 491, Sub. 6, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 103.785,50 Per calcolare il valore del bene, sopra descritto, sono state eseguite delle indagini di mercato del valore al mq. degli immobili insistenti nel territorio di Mazara del Vallo, prendendo in considerazione la zona ove l'immobile sorge, le caratteristiche costruttive, l'anno di costruzione, lo stato di manutenzione e

conservazione, le condizioni del fabbricato, le relative pertinenze e precisamente la comproprietà pro rata proporzionale del terreno circostante il fabbricato, adibito a viale, dell'androne ingresso, della scala e del gabbia scala, del locale tecnico e del terrazzo di terzo piano e delle lavanderie e ripostigli che vi insistono, come riportato nell'atto di compravendita.

Inoltre sono stati verificati anche i dati OMI relativi alla quotazione immobiliare della zona.

Da quanto sopra detto, la sottoscritta ritiene di poter indicare il più probabile valore di mercato pari a € 650,00 al mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Mazara del Vallo (TP) - Via Monsignore Ugone Papè n.33, piano 2	159,67 mq	650,00 €/mq	€ 103.785,50	100,00%	€ 103.785,50
				Valore di stima:	€ 103.785,50

Valore di stima: € 103.785,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Valore di stima deprezzata per differenza oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi	15,00	%
Cila in sanatoria (spese tecniche, più diritti fissi e sanzione)	2500,00	€
Docfa	1000,00	€

Valore finale di stima: € 84.717,68

Per calcolare il valore di locazione dell'appartamento, si è preso in considerazione la superficie lorda pari a mq. 159,67, utilizzato lo stesso criterio per il calcolo del valore di stima, facendo riferimento alle indagini di mercato del valore di locazione al mq. degli immobili insistenti nel territorio di Mazara del Vallo.

Detto valore è pari a € 2,00 al mq per mese.

Valore di Locazione Lotto 1: € (2,00 x 159,67) = € 319,34 al mese, arrotondato a € 319,00

Valore di locazione annuo Lotto: € (319,00 x 12) = € 3.828,00

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 28/07/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Giacalone Anna Maria

ASTE
GIUDIZIARIE.it

giacalone anna
maria
Collegio dei
Geometri di
Trapani
Geomtra
28.07.2023
15:59:34
GMT+00:00

9 di 11

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mazara del Vallo (TP) - Via Monsignore Ugone Papè n.33, piano 2
Appartamento di civile abitazione posto al secondo piano di un edificio condominiale, identificato al N.C.E.U al foglio di mappa 202 alla part.lla 491 sub.6, (vedasi visura catastale allegato n.1).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 202, Part. 491, Sub. 6, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 84.717,68



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 6/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 84.717,68

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Mazara del Vallo (TP) - Via Monsignore Ugone Papè n.33, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 202, Part. 491, Sub. 6, Categoria A2	Superficie	159,67 mq
Stato conservativo:	Sulla scorta dell'accertamento eseguito dalla sottoscritta, in occasione del sopralluogo effettuato il 30/03/2023 e il 29/04/2023, si ritiene di poter affermare che lo stato complessivo di conservazione e manutenzione dell'appartamento è in buone condizioni. Gli unici elementi rilevati, sono, una lesioni sulla parete del bagno, nella parete della camera matrimoniale è presente una scrostatura causata da infiltrazioni provenienti dal prospetto esterno e tracce di condensa in alcuni vani (vedasi foto allegate n. 5). In data 23/05/2023 è stato effettuato un ulteriore sopralluogo al fine di effettuare l'accesso presso i locali di pertinenza dell'unità immobiliare in oggetto ed in particolar modo nei vani posti al terzo piano che da progetto allegato alla C.E. in sanatoria risultano adibiti a lavanderie - ripostigli. Dal sopralluogo si è riscontrato che detti locali non sono utilizzati come lavanderie-ripostigli ma entrambi vengono utilizzati come vano cucina - soggiorno con annessi un vano W.C. e un vano ripostiglio-armadio, i quali si presentano ben rifiniti e in ottime condizioni di manutenzione e conservazione (vedasi allegato n. 5.1 foto). Si è inoltre visionato il vano tecnico posto al piano terra dove è posta la caldaia e il motore dell'acqua (vedasi allegato n. 5.2 foto).		
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione posto al secondo piano di un edificio condominiale, identificato al N.C.E.U al foglio di mappa 202 alla part.lla 491 sub.6, (vedasi visura catastale allegato n.1).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla debitrice e dal marito il Sig. **** Omissis ****		