

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI MARSALA

RELAZIONE DI PERIZIA DELLA ESECUZIONE IMMOBILIARE 97/2023

PRESSO IL TRIBUNALE DI MARSALA PROMOSSA DA REVO
INSURANCE S.P.A. CONTRO [REDACTED]

Il sottoscritto Arch. Giuseppe Spanò, libero professionista iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Trapani al n° 276, nella qualità di C.T.U.

per incarico affidatomi dal Giudice Dott. Monica D'Angelo del Tribunale di Marsala, in data 20/11/2023, dopo avere avvisato le parti con raccomandata

R.R., e tramite P.E.C. in data 17/01/2024 mi sono recato nei luoghi oggetto della presente perizia.

Si fa presente che alla richiesta di esecuzione immobiliare promossa da Revo Insurance s.p.a. non si è unita ad oggi alcun altro creditore.

Durante la visita si è riscontrato la presenza del [REDACTED]

Per cui si è proceduto all'accesso all'immobile oggetto della presente perizia di stima procedendo ad una ricognizione dello stesso sia interna che esterna e procedendo ad un rilievo fotografico che si allega alla presente, riscontrando la conformità dei luoghi alla planimetria catastale.

Per cui si è redatta la presente relazione:

IMMOBILE RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO.

- Terreno sito a Salemi censito al catasto terreni foglio 131 part. 117.
- Terreno sito a Salemi censito al catasto terreni foglio 131 part. 183.
- Terreno sito a Salemi censito al catasto terreni foglio 132 part. 99.
- Terreno sito a Salemi censito al catasto terreni foglio 133 part. 49.
- Unità immobiliare sita nel comune di Salemi Via Sant'Isidoro censito al

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

catasto fabbricati foglio 99 part. 1751 subalterno 3 categoria A3 .

- Unità immobiliare sita nel comune di salemi Via Sant'Isidoro censito al

catasto fabbricati foglio 99 part. 1751 subalterno 2 categoria C6 .

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E DIVISIONE IN LOTTI**LOTTO 1 :**

Edificio sito a Salemi nella via Sant'Isidoro n. 1 composto da tre elevazioni

fuori terra con accesso dalla suddetta via Sant'Isidoro composta da un piccolo androne comune di accesso al garage posto a piano terra e da un appartamento

di civile abitazione posto a piano primo e secondo, il tutto collegato da una

scala interna, identificato nel catasto urbano al foglio 99 particella 1751 sub. 2

cat. C6 classe 5 consistenza mq 28 rendita € 98,33 e foglio 99 part. 1751 sub

3 cat. A3 classe 4 consistenza vani 6,5 mq 127 escluse aree scoperte rendita €

419,62 con diritto al subalterno 1 (bene comune non censibile) intestate a

[REDACTED]

[REDACTED] in ragione di un mezzo ciascuna giusta Successione del

[REDACTED] registrata a Castelvetrano volume [REDACTED] registrata il

[REDACTED]

L'immobile è costituito da un fabbricato di tre elevazioni fuori terra composto

da un androne comune di accesso dalla via Sant'Isidoro n. 1 con al piano terra

un' autorimessa ed un piccolo wc e ripostiglio sottoscala, ed a piano primo e

secondo con accesso da una scala interna da un appartamento di civile

abitazione con al piano primo un ingresso, due camere da letto un bagno ed un

ripostiglio, mentre al piano secondo vi è un soggiorno, una cucina, dispensa

bagno e una camera da letto.

L'immobile è rifinito con intonaco civile in buone condizioni, escluse la

camera di secondo piano che presenta tracce di umidità da infiltrazioni, la pavimentazione è in ceramica, il rivestimento e la pavimentazione del bagno è in ceramica, gli infissi interni ed esterni sono in legno, gli intonaci esterni sono con intonaco li vigni; la struttura portante è in C.A. con solai latero cementizi, tutti gli impianti sono sottotraccia, si mette in evidenza che il fabbricato è dotato di impianto di riscaldamento con piastre radianti ma la caldaia a Metano non è funzionante da tempo.

Il fabbricato confina con la via Sant'Isidoro, con proprietà [redacted] e [redacted] e con area libera di fabbricato demolito del Comune di Salemi.

Dal sopralluogo si è potuto riscontrare la conformità con la planimetria catastale depositata al catasto urbano mentre dal punto di vista Urbanistico l'edificio è stato edificato Giusta Concessione per danni sismici rilasciata a [redacted] e concessione di variante n. 4 del 21/01/2002, per lo stesso edificio è stata rilasciata l'abitabilità n. 42 del 28/08/2006.

L'intero fabbricato è abitato dalla famiglia della sig. [redacted]

L'immobile non è gravato da condominio, allo stesso tempo si determina un plausibile valore di locazione mensile del fabbricato di € 400,00.

Detto immobile è pervenuto alla sig. [redacted] per metà giusta successione del [redacted] registrata a Castelvetro volume [redacted] registrata il [redacted]

Mente per l'altra [redacted] nella sua relazione indica che vi è un Atto giudiziario emesso dal Tribunale di Marsala in data [redacted] repertorio [redacted] con il quale la [redacted] ha tacitamente accettato l'eredità della [redacted]

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Da ricerche effettuate presso gli archivi del Tribunale di Marsala esiste un procedimento del Dott. [REDACTED] Giudice delle Successioni, per eredità giacente [REDACTED] con il quale la sig. [REDACTED] si sostiene che ha tacitamente accettato l'eredità della Madre, mentre per come preannunciato durante il mio sopralluogo del 17/01/2024, l'esecutata mi ha fatto pervenire copia del testamento della sig. [REDACTED] e pubblicato negli atti del not. [REDACTED] e registrato al [REDACTED] al n. [REDACTED] con il quale la stessa oltre a due fondi non interessati all'esecuzione lascia tutti i suoi beni alla [REDACTED]

A detto testamento ad oggi per quanto mi risulta non è seguito alcuna Dichiarazione di Successione e voltura catastale, ma essendo il testamento antecedente al decreto di pignoramento del 2023 si deve intendere che la quota parte di un mezzo dei beni pignorati alla signora [REDACTED] non sono di sua proprietà.

LOTTO 2 :**Terreni siti a Salemi diviso in tre appezzamenti,:**

- il primo esteso mq 20.500 identificato nel catasto terreni al foglio 131 part. 117 seminativo classe 3 con reddito dominicale € 32,54 e reddito agrario € 16,27 e part. 183 seminativo classe 3 con reddito dominicale € 30,99 e reddito agrario € 15,49 ;
- il secondo esteso mq 9.030 identificato nel catasto terreni al foglio 132 part. 99 seminativo classe 2 con reddito dominicale € 44,30 e reddito agrario € 13,99 ;

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- il Terzo esteso mq 830 identificato nel catasto terreni al foglio 133 part. 49 uliveto 1 e vigneto 2 con reddito dominicale € 6,65 e reddito agrario € 4,69

Intestato a [REDACTED]

[REDACTED] in ragione di un mezzo ciascuna giusta

Successione del [REDACTED] registrata a Castelvetro volume [REDACTED]

registrata il [REDACTED].

I lotti di terreno sopra descritti di difficile accesso nel periodo invernale risultano coltivati a seminativo di frumento.

Detti fondi sono pervenuti alla sig.ra [REDACTED] per metà giusta

successione del [REDACTED] registrata a

Castelvetro volume [REDACTED]

Mente per l'altra il [REDACTED] nella sua relazione indica che vi è un

Atto giudiziario emesso dal Tribunale di Marsala in data [REDACTED] repertorio

[REDACTED] con il quale la [REDACTED] ha tacitamente accettato l'eredità della

[REDACTED]

Da ricerche effettuate presso gli archivi del Tribunale di Marsala esiste un

procedimento del Dott. [REDACTED] Giudice delle Successioni, per

eredità giacente di [REDACTED] con il quale la

sig. [REDACTED] si sostiene che ha tacitamente accettato l'eredità della

[REDACTED] mentre per come preannunciato durante il mio sopralluogo del

[REDACTED], l'esecutata mi ha fatto pervenire copia del testamento della sig.

[REDACTED] e pubblicato negli atti del not.

[REDACTED]

[REDACTED] con il quale la stessa oltre a due fondi non interessati all'esecuzione

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

lascia tutti i suoi beni alla [REDACTED]

A detto testamento ad oggi per quanto mi risulta non è seguito alcuna

Dichiarazione di Successione e voltura catastale, ma essendo il testamento

anteriore al decreto di pignoramento del 2023 si deve intendere che la

quota parte di un mezzo dei beni pignorati alla [REDACTED]

non sono di sua proprietà.

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica dell'area in riferimento al

Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Salemi del

07/02/2024 prot. 3161 è la seguente :

Che gli immobili/Terreni siti in territorio di Salemi, distinti in catasto al

foglio di mappa n° 131, particelle: 117 per il 20% circa, 183 per il 20% circa;

foglio di mappa n° 132 particella 99 per il 21% circa, a norma del vigente P.C.

n°1, approvato con D.P.R.S. n°133/A del 29/11/1977, ricadono in Z.T.O. di “

FASCIA DI RISPETTO AUTOSTRADALE”.

Nelle zone di rispetto delle vie di comunicazione è consentito, previo

opportuni arretri dal ciglio stradale, attività al servizio del movimento

veicolare; i relativi progetti dovranno riscuotere la preventiva approvazione

degli organi preposti alla vigilanza.

N.B. Si fa presente che il VINCOLO DI FASCIA DI RISPETTO

AUTOSTRADALE sopra descritto è decaduto ai sensi dell'art. 6 commi 3 e 7

della L.R. N° 9 del 12/01/1993.

In tale zona l'edificazione non può superare l'indice di densità edilizia

fondaria di 0,03 mc./mq. Tale indice è assimilabile alla Z.T.O. limitrofa:

“E/1”.

Che gli immobili/Terreni siti in territorio di Salemi, distinti in catasto al foglio


 ASTE
GIUDIZIARIE®


 ASTE
GIUDIZIARIE®

di mappa n° 131, particelle: 117 per il 7% circa, 183 per il 7% circa; foglio di mappa n° 132, particella: 99 per il 13% circa, a norma del vigente P.C. n°1, approvato con D.P.R.S. n°133/A del 29/11/1977, ricadono in Z.T.O. di “SEDE AUTOSTRADALE”.


 ASTE
GIUDIZIARIE®

Nelle zone di rispetto delle vie di comunicazione è consentito, previo opportuni arretri del ciglio stradale, la riparazione ed il ristoro per il movimento veicolare; i relativi progetti dovranno riscuotere la preventiva approvazione degli organi preposti alla vigilanza.


 ASTE
GIUDIZIARIE®


 ASTE
GIUDIZIARIE®


N.B. Si fa presente che il VINCOLO DI SEDE AUTOSTRADALE sopra descritto è decaduto ai sensi dell'art. 6 commi 3 e 7 della L.R. N° 9 del 12/01/1993.


 ASTE
GIUDIZIARIE®


 ASTE
GIUDIZIARIE®

In tale zona, l'edificazione non può superare l'indice di densità edilizia fondiaria di 0.03 mc./mq ai sensi dell'art. 9 c.1 lett.b del D.P.R. 380 del 2001 recepito dalla LR. N.16 del 10/08/2016.


 ASTE
GIUDIZIARIE®


 ASTE
GIUDIZIARIE®

L'altezza massima degli edifici viene fissata in ml 8.00 ed i distacchi dai confini in ml 10.00, mentre i distacchi dalle strade dovranno rispettare i limiti di cui al D.M. 2/4/1968 n°1444.

Nel rispetto delle superiori prescrizioni, è consentita la demolizione di fabbricati e la ricostruzione degli stessi nei limiti della cubatura e destinazione d'uso esistenti, così come previsto dall'art. 12 della L.R. n° 40 del 21/04/1995.


 ASTE
GIUDIZIARIE®


 ASTE
GIUDIZIARIE®


 ASTE
GIUDIZIARIE®

Nelle zone di rispetto delle vie di comunicazione è consentito, previo opportuni arretri dal ciglio stradale, attività al servizio del movimento veicolare; i relativi progetti dovranno riscuotere la preventiva approvazione degli organi preposti alla vigilanza.


 ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Si certifica altresì:

che con Decreto dell'Assessorato Regionale dei Beni culturali e dell'Identità Siciliana n°6683 del 29/12/2016 rettificato con D.A. n.2694 del 15/06/2017, ad oggetto "Adozione del Piano Paesaggistico degli ambiti 2 e 3 ricadenti nella provincia di Trapani, gli immobili/Terreni siti in territorio di Salemi, distinti in catasto ai fogli di mappa n° 131, particelle: 117, 183; foglio di mappa n° 132, particella 99; foglio di mappa n° 133, particella 49, ricadono in area sottoposta al vincolo Paesaggistico con livello di tutela n.2.

STIMA DELL'IMMOBILE

Lotto 1:

Fabbricato di civile abitazione sito a Salemi nella via Sant'Isidoro n. 1 composto da tre elevazioni fuori terra identificato nel catasto urbano al **foglio 99 particella 1751 subalterni 1-2-3**


Valore per consistenza delle unità immobiliari per mq € 1100,00

Per cui abbiamo mq $190 \times 900,00 =$ € 171.000,00.

Valore secondo la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia del territorio variabile da € 430,00 a € 640,00 con una media di € 535,00

Per cui abbiamo mq $190 \times 640,00 =$ € 121.600,00

Valore commerciale in considerazione della posizione, rifiniture e del contesto urbano dell'immobile di € 180.000,00.

Per cui facendo la media dei tre superiori valori otteniamo € 157.533,33 che per la quota parte della metà indivisa della sig.  ammonta € 78.766,66

Lotto 2:

Terreni siti a Salemi diviso in tre appezzamenti,:

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- il primo esteso mq 20.500 identificato nel catasto terreni al foglio 131

part. 117 - 183

- il secondo esteso mq 9.030 identificato nel catasto terreni al foglio 132

part. 99

- il Terzo esteso mq 830 identificato nel catasto terreni al foglio 133 part.

49 .

ASTE
GIUDIZIARIE®

Estesi per intero mq 30.360

ASTE
GIUDIZIARIE®

Valore per consistenza per mq € 2,00

Per cui abbiamo mq 30360 *2,00= € 60.720,00

Valore commerciale in considerazione del contesto urbanistico in cui è inserito il fondo e la destinazione urbanistica € 40.000,00 per cui facendo la media dei due valori ottenuti con i due metodi di stima otteniamo il valore

finale dell'immobile di € 50.360,00 che per la quota parte della metà

indivisa della sig. ██████████ ammonta € 25.180,00 .

Quanto sopra, in ottemperanza agli accertamenti richiesti dal Giudice e per quanto si è potuto accertare, restando a disposizione per ulteriori accertamenti che il Giudice voglia effettuare, si è redatta la presente relazione.

Marsala li 07/02/2023

Con Osservanza

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®