

Tribunale di Marsala

Procedura Esecutiva n°75/2021 R.G.E.

Promossa da:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Cod.fisc.:

[REDACTED]

1

Perizia Esperto ex art. 568 c.p.c Arch. Francesca Maria Di Martino

INCARICO

Con Decreto di Nomina del 18/02/2022 l'arch. Di Martino Francesca Maria con studio professionale in via M.T. di Calcutta, 9 a Campobello di Mazara (TP) - mail: archdimartino@virgilio.it - pec: francescamaria.dimartino1@archiworld.it - cell: 3280169038, veniva nominato Esperto l'art. 569 comma 1 c.p.c. e in data 28/02/2022 accettava incarico telematicamente per il Giudice Filippetta Signorello.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

Bene N° 1 Immobile residenziale ubicato a Castelvetro (TP), Via Pietro Luna, 70.

VERIFICA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI

La sottoscritta, dopo l'accettazione dell'incarico, ha iniziato a verificare la completezza dei documenti afferenti l'immobile pignorato, collaborando attivamente con il custode giudiziario per sincerarsi circa l'indirizzo di residenza della debitrice, al fine di ottenere riscontro positivo per l'inizio delle operazioni peritali.

In data 23 marzo 2022 è stata recapitata mezzo pec presso il Comune di Castelvetro, richiesta di accesso agli atti e invio scansione fascicoli afferenti il bene pignorato prot. Nr. 12354 del 24/03/2022, ottenendo risposta dallo stesso prot. Nr. 14566 in data 07/04/2022 con richiesta di ulteriori chiarimenti.

Nello specifico si chiedeva di fornire informazioni sul nominativo della Ditta e l'anno di realizzazione dell'immobile; questi ultimi sono stati forniti dalla sottoscritta, deducendoli dalla visura storica catastale, infatti a nome dell'attuale proprietaria non era stato riscontrato alcun documento. Dopo diversi contatti con gli impiegati preposti, in data 06/05/2022 prot nr. 18667 si riceve a mezzo pec, la scansione di due verbali datati 1956 in cui si attesta il parere favorevole della Commissione Edilizia relativo ad un progetto edilizio presentato a nome di [REDACTED]

Nella comunicazione si attesta altresì l'impossibilità del Comune di Castelvetrano a rinvenire la documentazione richiesta, ossia il fascicolo completo di planimetrie, causa mancanza cartaceo.

Dunque si è proceduto al versamento del contributo per i diritti di ricerca pari a 20,00 €.

Si tiene a precisare che durante il sopralluogo effettuato in data 21/04/2022 per dare inizio alle operazioni peritali, la sottoscritta è venuta in possesso della copia della Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Castelvetrano datata 05/11/1956 e della copia della Licenza d'uso dell'immobile da parte della Prefettura di Trapani datata 18/09/1957.

Le suddette copie sono state gentilmente fornite dal sig. [REDACTED] in qualità di parente del sig. [REDACTED] (intestataro defunto della Licenza Edilizia) e domiciliato nello stesso edificio in cui si trova l'immobile oggetto di pignoramento.

Contestualmente si richiedevano presso l'Agenzia del Territorio della provincia di Trapani, con accesso informatico, la visura planimetrica e la visura storica catastale dell'immobile suddetto.

ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO

Dagli atti depositati e dalla visura storica catastale risulta quanto segue:

PROVENIENZA VENTENNALE DEL BENE		
Periodo	Proprietà	Atti
Dal 29/05/1994 al 06/12/2011	[REDACTED]	Denuncia di Successione Volume 155 n°3 presso l'Ufficio Registro di Castelvetrano in data 12/01/1996.
Dal 07/12/2011 al 07/01/2015	[REDACTED]	Denuncia di Successione Volume 9990 n°63 presso l'Ufficio Registro di Castelvetrano in data 27/02/2012.
Dal 08/01/2015 ad oggi	[REDACTED]	Atto Notarile presso Notaio Cancemi Giovanni - Sede di Castelvetrano (TP) Rep. N. 28768/16327 e trascritto il 14/01/2015 n. 95 - reg. gen. N. 577 - reg. part. N. 497

GRAVAMI	
Periodo	Atti
30/05/2020	<p>Atto esecutivo o cautelare, trascritto Registro generale n. 13577, derivante da pignoramento immobili del 30/05/2022 - Numero di repertorio 1251 - Pubblico ufficiale UNEP NOCERA INFERIORE - Sede NOCERA INFERIORE (SA)</p> <p>A favore di: [REDACTED]</p> <p>Contro: [REDACTED]</p>

LOTTO N°1

3

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Titolarità

L'immobile oggetto di pignoramento appartiene alla seguente esecutata:

[REDACTED] (Proprietà 1000/1000)

Cod. fisc.: [REDACTED]

Confini

L'immobile risulta essere posto al terzo piano di un edificio prospiciente la via Pietro Luna e confinante a sud con detta via, a nord con superfetazioni e terreno libero, mentre ad est e ovest con altri edifici contigui.

Dati Catastali

Catasto Fabbricati									
Dati Identificativi				Dati di Classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Piano
001	180	94	4		A/2	4	8,5 Vani	377,53€	3

Corrispondenza Planimetria Catastale

In seguito al sopralluogo effettuato in data 21/04/2022, si riscontra la totale corrispondenza planimetrica fra le planimetrie in atti all'Agenzia del Territorio di Trapani e lo stato dei luoghi.

Mentre i dati identificativi descritti in fase di pignoramento sono corrispondenti agli identificativi riscontrati dai documenti catastali e urbanistici.

Il bene in oggetto non risulta essere mai stato frazionato, non ha subito variazioni catastali e appartiene ad un'unica proprietaria coniugata in regime di separazione dei beni.

Si precisa che l'accesso al piano terra dell'immobile, il corpo scala, il torrino scala e il terrazzo non rientrano nella planimetria catastale del bene oggetto di pignoramento, ma si considerano come beni comuni non censibili, poichè si tratta porzioni di fabbricato di proprietà in comune e indivisi,

che possono essere utilizzati da chiunque ne abbia titolo e che non possiedono autonoma capacità reddituale.

Utilizzazione

L'utilizzazione dello stesso è *abitativa* ed è prevista dallo strumento urbanistico vigente nel Comune di Castelvetrano.

DESCRIZIONE DEL BENE "A"

Descrizione sommaria

L'immobile appartenente alla sig.ra [REDACTED] si presenta come un appartamento da ristrutturare posto al terzo piano di un edificio multipiano costituito da quattro livelli fuori terra e destinato a civile abitazione. Lo stesso è sito nel Comune di Castelvetrano in via Pietro Luna, 70 e morfologicamente si presenta con un'impronta quadrangolare.

Al bene vi si accede mediante un unico accesso posto al piano terra, di cui la debitrice risulta essere comproprietaria così come del corpo scala, del torrino scala e del terrazzo, giusto Atto Notarile presso Notaio Cancemi Giovanni - Sede di Castelvetrano (TP) Rep. N. 28768/16327 e trascritto il 14/01/2015 n. 95 - reg. gen. N. 577 - reg. part. N. 497.

L'immobile non è dotato di posto auto o garage, ma lungo la via Pietro Luna è possibile trovare posto per il parcheggio degli autoveicoli.

L'edificio insiste nel centro storico del comune di Castelvetrano, infatti a pochi passi di distanza sono facilmente raggiungibili i principali monumenti storico-artistici della città.

Nelle immediate vicinanze si trovano anche diversi servizi, come il Liceo delle Scienze Umane, l'Agenzia delle Entrate, una delle sedi del Municipio, esercizi commerciali, supermercati, farmacie, cartolerie e quant'altro possa necessitare per lo svolgimento della propria routine quotidiana.

Nel complesso si può affermare che la zona è molto ben servita.

Le zone limitrofe hanno caratteristiche urbane, tipologiche e architettoniche simili che differiscono man mano che ci si sposta verso la parte periferica della città, caratterizzata da edilizia meno intensiva.

I collegamenti pubblici che si rilevano sono con l'autostrada A29, la strada statale SS115, la stazione ferroviaria di Castelvetrano e gli aeroporti di Punta Raisi e Birgi.

Gli ambienti interni sono rifiniti e in discreto stato; necessita di una ristrutturazione relativa soprattutto agli impianti, al servizio igienico, all'intonaco e tinteggiatura esterne e ad alcune parti ammalorate della struttura. La superficie calpestabile totale risulta essere pari a circa 155,20 mq.

Descrizione analitica dell'edificio "A"
Consistenza

Piano	Sup. Lorda mq	Sup. Utile mq	Sup. Non Residenziale mq	coefficienti	Sup. Convenzionale mq	Altezza Interpiano cm	Destinazione
Terzo	179,27	155,20	4,73 (25%)	1 - 0,25	179,27 (S.L.) + 1,18 (S.N.R.)	330	Civile abitazione
Totale	179,27	155,20			180,45		

Articolazione degli ambienti interni

5

I diversi locali sono di seguito descritti in formato tabellare.

Denominazione	Sup. utile mq	Stato manutenzione	Esposizione	Altezza interna cm	Piano
Cucina	8.56	DISCRETO	N	300	Terzo
W.C.	5.64	Da RISTRUTTURARE	N	300	Terzo
Riposto	2.21	BUONO	N	300	Terzo
Veranda Coperta	2.81	DISCRETO	N	300	Terzo
Camera 5*	11.79	BUONO	O	300	Terzo
Camera 4*	26.91	DISCRETO	N	300	Terzo
Camera 3*	25.71	BUONO	S	300	Terzo
Camera 2	14.78	BUONO	S	300	Terzo
Camera 1	11.66	BUONO	S	300	Terzo
Disimpegno	10.39	BUONO	-	300	Terzo
Disimpegno	7.14	BUONO	-	300	Terzo
Disimpegno	16.03	BUONO	N	300	Terzo

* Locali con rapporto aereoilluminante non ottimale.

L'articolazione dei diversi ambienti segue un andamento piuttosto lineare, poichè dopo aver avuto accesso dal portoncino di ingresso, troviamo sulla destra le camere con esposizione a Sud, precedute da un piccolo disimpegno, mentre a sinistra troviamo un lungo corridoio che permette di raggiungere gli ambienti esposti a Nord, tra cui la cucina, il servizio igienico, la veranda coperta, il riposto, altre camere, oltre che due vani bui che rendono più fruibili gli spazi.

Finiture

Dal sopralluogo si riscontra che l'appartamento è rifinito; gli infissi interni sono in metallo e vetro, verosimilmente datati all'epoca della costruzione dell'edificio. Mentre quelli esterni sono di epoca contemporanea e sono realizzati in metallo; in particolare gli infissi orientati a sud e prospicienti la via Pietro Luna, sono costituiti da doppi infissi (imposte interne in vetrocamera e imposte esterne con persiane), quelli esposti a nord sono serramenti con sole imposte a telaio e vetrocamera.

Il portoncino di ingresso è realizzato in legno verniciato e si trova in discreto stato di manutenzione; si precisa che al momento dell'accesso, lo stesso non risultava chiuso a chiave.

Il servizio igienico non risulta praticabile e necessita di ristrutturazione, mentre la cucina non presenta rivestimenti parietali e necessita anch'essa di un ripristino.

Le pareti interne sono tinteggiate con idropittura di colore bianco mentre il prospetto esterno è del tipo Li Vigni di colore giallo chiaro con zoccolatura in lastre di travertino.

Lo stato di manutenzione del bene oggetto di pignoramento, può considerarsi nel complesso discreto ma ha bisogno di una manutenzione straordinaria per il ripristino e/o realizzazione degli impianti elettrico, idrico, fognario e termico.

Inoltre è necessario provvedere alla manutenzione straordinaria di alcuni ferri ammalorati del sotto balcone e delle travi perimetrali in corrispondenza del solaio del terrazzo.

La pavimentazione dei vari ambienti è composta da mattonelle in graniglia, verosimilmente risalenti all'epoca di costruzione dell'edificio, ma ancora in buono stato di manutenzione; anche il corpo scala è rivestito da lastre di graniglia con passamano in ferro verniciato e legno.

I corpi illuminanti che si riscontrano sono da sostituire, così come gli elementi terminali dell'impianto elettrico.

Caratteristiche strutturali

L'immobile risulta avere una struttura portante in c.a. con sistema intelaiato a pilastri e travi poggianti su una fondazione continua in c.a.. Il tompagnamento è realizzato in conci di tufo calcarenitico dello spessore di circa 30,00 cm, mentre i divisori interni, in segati di tufo.

Le strutture portanti orizzontali sono costituite da solai latero-cementizi, mentre la copertura è piana a terrazzo calpestabile.

Il corpo scala che collega i quattro livelli fuori terra, è realizzato in c.a.

Impianti

Dal sopralluogo si riscontra la mancanza di corrente elettrica e la mancanza di elementi terminali dell'impianto termico, oltre che di un generatore di calore, sia per l'acqua calda sanitaria sia per l'impianto termico.

Inoltre da un confronto con il sig. ██████████ che ha accompagnato la sottoscritta durante il sopralluogo, è emerso che l'immobile non ha l'allaccio alla rete del gas naturale cittadino.

Gli impianti idrico, elettrico e termico, risultano essere stati realizzati sotto traccia.

Stato di occupazione

Attualmente l'immobile risulta libero e disabitato, privo di mobili e di accessori indispensabili per la vivibilità del bene stesso.

Regolarità urbanistica

L'immobile attualmente possiede una Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Castelvetrano in data 05/11/1956 e una Licenza d'uso dell'immobile rilasciata dalla Prefettura di Trapani in data 18/09/1957. Non risultano altri titoli abilitativi presso l'Ufficio Tecnico del Comune.

Mentre in merito alla regolarità catastale, l'immobile risulta accatastato con la rispettiva planimetria e dal riscontro svolto durante il sopralluogo, non sono emerse difformità planimetriche, motivo per cui non necessita di aggiornamenti catastali.

Per una maggiore completezza espositiva si rimanda agli elaborati grafici (Tav 1) e al rilievo fotografico (Tav 2) allegati alla presente.

Spese condominiali

Nonostante il bene immobile faccia parte di un edificio multipiano, al momento non è soggetto a spese condominiali, poichè tutte le utenze sono interrotte e l'appartamento è disabitato. Non risultano altresì spese condominiali arretrate e non è presente un'organizzazione condominiale per la gestione delle spese di pulizia delle residue parti comuni o dell'approvvigionamento idrico degli appartamenti.

Costi da sostenere per spese di manutenzione ordinaria per il bene "A"

Di seguito si elenca la stima forfettaria dei costi necessari da sostenere per la manutenzione ordinaria, al fine di rendere fruibile il bene "A".

- Costi ripristino impianto elettrico (assistenza muraria eventuali tracce, manodopera impiantista, materiale e tubazioni elettriche)€ 3.500,00
- Costi ripristino impianto idrico (assistenza muraria eventuali tracce, manodopera Impiantista, tubazioni e materiale idro-sanitario)..... € 2.500,00
- Costi ripristino servizio igienico e cucina (manodopera impresa, rivestimento ceramico per pareti, fornitura sanitari, ecc...)..... € 4.000,00
- Costi realizzazione impianto termico (assistenza muraria tracce, tubazioni, manodopera Impiantista, fornitura di generatore di calore e terminali radiatori, ecc...).....€ 5.000,00
- Costi di ripristino ferri ammalorati (manodopera impresa e materiale edile).....€3.000,00
- Costi di eventuale ripristino impianto fognario (manodopera impresa, tubazioni).....€2.000,00
- **TOTALE**€ **20.000,00**

Si precisa che i suddetti interventi rientrano nelle attività di edilizia libera e non necessitano dell'inoltro di una pratica edilizia presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

STIMA LOTTO N°1

BENE "A"

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

- ✓ Ubicazione dell'immobile
- ✓ Caratteristiche e peculiarità della zona
- ✓ Facilità di raggiungimento
- ✓ Stato di manutenzione
- ✓ Finitura
- ✓ Confort
- ✓ Consistenza
- ✓ Regolarità morfologica
- ✓ Sussistenza eventuali vincoli
- ✓ Dati metrici
- ✓ Andamento del mercato immobiliare a Castelvetro

8

Identificazione catastale

Catasto Fabbricati									
Dati Identificativi				Dati di Classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Piano
-	180	94	4	-	A/2	4	8,5 Vani	377,53€	3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà per (1/1); il metodo scelto per l'attribuzione del valore più probabile dell'immobile è stato il procedimento estimativo diretto e/o sintetico-comparativo assumendo come parametro il mq di superficie commerciale. Dopo un'indagine di mercato finalizzata al rilevamento dei dati di compravendita di immobili con caratteristiche analoghe, si è ottenuto il prezzo medio unitario di mercato €/mq per comparazione.

Le fonti utilizzate per l'indagine sono state:

1. Banche Dati per l'Osservatorio del Mercato Immobiliare
2. Agenzia delle Entrate - Fascia/zona: Semicentrale/ZONA ESPANSIONE NORD ED OVEST LIMITROFA AL CENTRO STORICO
3. Agenzie immobiliari presenti sul territorio

	Identificativo Corpo	Superficie convenzionale	Valore Unitario	Valore Complessivo	Quota in vendita	Valore Lotto
COMPRAVENDITA	BENE "A" Immobile destinato a civile abitazione - 3° piano via Pietro Luna, 70 - Castelvetro	180.45 mq	650,00€/mq	117.292,50 €	100/100	117.292,50 €
Canone LOCAZIONE	BENE "A" Immobile destinato a civile abitazione - 3° piano via Pietro Luna, 70 - Castelvetro	180.45 mq	2.00 €/mq	360,90 €/mese	-	-

Al valore così determinato si è ritenuto utile applicare i seguenti coefficienti di differenziazione:

- Coeff. manutenz.: 0.90
- Coeff. età-qualità-stato: 0.80
- Σ coeff. (0.90*0.80) = 0.72

Si stima che il più probabile Valore di Mercato dell'immobile è pari a

€ 117.292,50*0.72 = € 84.450,60

VALORE IMMOBILIARE UNITARIO stimato: €/mq (€/mq 84.450,60/180.45) = € 468,00

DETRAZIONI

Costi da sostenere per spese di manutenzione ordinaria: € 20.000,00

Valore Immobile (al netto delle detrazioni) € 84.450,60 - € 20.000 =€ 64.450,60

Arrotondamento discrezionale =€ 64.000,00

Valore finale di stima € 64.000,00

CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO

La sottoscritta sulla scorta di quanto sopra argomentato, determina il valore dell'immobile oggetto di esecuzione, in € 64.000,00 (sessantaquattromila/00) a valere sul prezzo base di vendita.

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta Esperto ex art 568 c.p.c deposita la relazione di Perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Castelvetrano 29/05/2022

La sottoscritta

Francesca Maria Di Martino



Elenco Allegati

1. Documentazione afferente al Comune di Castelvetrano (Istanza accesso agli atti, scansione atti, copia versamento);
2. Documentazione concessa dal sig. [REDACTED] (Licenza Edilizia e Licenza d'uso);
3. Documentazione afferente all'Agenzia del Territorio di Trapani (visura e planimetria catastale in atti);
4. Tav 1 - elaborati grafici;
5. Tav 2 - rilievo fotografico;
6. APE.