

TRIBUNALE DI MARSALA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Accardo Angelo Christian, nell'Esecuzione Immobiliare 186/2024 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
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali	5
Formalità pregiudizievoli.....	6
Regolarità edilizia	6
Stima / Formazione lotti.....	6
Riepilogo bando d'asta	9
Lotto Unico	9
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 186/2024 del R.G.E.	10
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 224.364,78	10



INCARICO

All'udienza del 27/01/2025, il sottoscritto Ing. Accardo Angelo Christian, con studio in Viale Risorgimento, 21 - 91021 - Campobello di Mazara (TP), email accardoangelo@inwind.it; accardoangelo78@gmail.com, PEC angelochristian.accardo@ordineingegneritrapani.it, Tel. 320 8068553, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Marsala (TP) - c/da Birdi Sottano

DESCRIZIONE

Trattasi di una civile abitazione composta da due verande coperte esterne, un soggiorno cucina, tre camere da letto e due bagni ed un ripostiglio.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Marsala (TP) - c/da Birdi Sottano

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 catastalmente confina a Nord/Est con la particela 260 a Sud Ovest con la particella 1047, entrambe di proprietà di **** Omissis ****. Sud/Est confina catastalmente co la particella 1129 intestata a **** Omissis ****.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	124,82 mq	132,85 mq	1	132,85 mq	0,00 m	
Veranda	66,45 mq	72,18 mq	0,95	68,57 mq	0,00 m	
Cortile	273,93 mq	290,03 mq	0,18	52,21 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				253,63 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				253,63 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/03/1993 al 06/10/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 188
Dal 06/10/1993 al 20/04/1995	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 1048
Dal 05/05/1995 al 24/06/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 1048, Sub. 1 Categoria A4
Dal 24/06/2020 al 07/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 1048, Sub. 1 Categoria A4

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	1	1048	1	2	A4	6	5 vani		232,41 €	T	

Corrispondenza catastale



Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buono stato conservativo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è stato realizzato con struttura in ferro zincato e pareti interne ed esterne formate da pannellature in Isolpan, poggiante su un basamento di cemento in c.c.a.; la copertura è del tipo leggera a falde inclinate. La pavimentazione interna è in ceramica del tipo commerciale; le porte interne sono in legno tamburato; gli infissi esterni sono con persiane e le porte esterne sono in alluminio anodizzato. I servizi igienici risultano regolarmente piastrellati secondo i canoni civili e dispongono di tutti gli elementi necessari all'uso abitativo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/10/1993 al 24/06/2020	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DI VITA GINO ATTIL	06/10/1993	15138	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/06/2020	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di trapani aggiornate al 31/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Marsala il 29/11/2024
Reg. gen. 26963 - Reg. part. 22534
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

REGOLARITÀ EDILIZIA

Una prima parte del prefabbricato è stata realizzata nel 1993, per tale abuso la precedente ditta proprietaria in data 22/02/1995, **** Omissis ****, ha inoltrato al Comune di Marsala istanza di sanatoria ai sensi della Legge 724/94.
Nel 2003 il prefabbricato è stato ampliato e pertanto la ditta proprietaria con RR. in data 10/12/2004 **** Omissis **** ha inoltrato nuova istanza di sanatoria ai sensi della Legge 326/03.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:



- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Marsala (TP) - c/da Birdi Sottano
Trattasi di una civile abitazione composta da due verande coperte esterne, un soggiorno cucina, tre camere da letto e due bagni ed un ripostiglio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1048, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 266.311,50
Il metodo utilizzato è quello comparativo per immobili con caratteristiche urbane e costruttive similari.
In particolare le fonti utilizzate per ottenere il valore più probabile di stima sono state:
- l'OMI dell'agenzia delle entrate
- le agenzie immobiliari presenti sul territorio.
Per l'OMI è stato riscontrato il seguente segmento di mercato
Codice zona: E1 Microzona: 5 Tipologia prevalente: Ville e Villini
Stato conservazione: Normale

Per il valore di Locazione si stima il valore più probabile in 3.50 €/mq al mese, ossia un valore di 887.70 €/mese con un arrotondamento discrezionale di 850.00 €.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Marsala (TP) - c/da Birdi Sottano	253,63 mq	1.050,00 €/mq	€ 266.311,50	100,00%	€ 266.311,50
Valore di stima:					€ 266.311,50

Valore di stima: € 266.311,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Completamento e ritiro domande di condono edilizio	2000,00	€
vizi occulti	15,00	%

Valore finale di stima: € 224.364,78

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.



Campobello di Mazara, li 08/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Accardo Angelo Christian

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - planimetria catastale (Aggiornamento al 07/04/2025)
- ✓ N° 2 Foto - Tav.n.1 Rilievo fotografico (Aggiornamento al 07/04/2025)
- ✓ N° 3 Tavola del progetto - Progetto Architettonico (Aggiornamento al 07/04/2025)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Domande di condono 724/94 326/03 (Aggiornamento al 07/04/2025)
- ✓ N° 5 Altri allegati - APE (Aggiornamento al 07/04/2025)
- ✓ N° 6 Altri allegati - PERIZIA VERSIONE PRIVACY (Aggiornamento al 08/04/2025)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Marsala (TP) - c/da Birdi Sottano
Trattasi di una civile abitazione composta da due verande coperte esterne, un soggiorno cucina, tre camere da letto e due bagni ed un ripostiglio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1048, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 224.364,78



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 186/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 224.364,78

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Marsala (TP) - c/da Birdi Sottano		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1048, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A4	Superficie	253,63 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di una civile abitazione composta da due verande coperte esterne, un soggiorno cucina, tre camere da letto e due bagni ed un ripostiglio.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

