
TRIBUNALE DI MARSALA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ricciardi Antonina, nell'Esecuzione Immobiliare 44/2021 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.....	5
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 44/2021 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 97.086,15	13



INCARICO

In data 08/06/2022, la sottoscritta Ing. Ricciardi Antonina, con studio in Via Aspromonte, 27 - 91025 - Marsala (TP), email antonella_ricciardi@virgilio.it, PEC antonina.ricciardi@ordineingegneritrapani.it, Tel. 328 8771766, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/06/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- Appartamento ubicato a Marsala (TP) - Via Vito Parrinello, 6 (palazzina A), piano 3 (Coord. Geografiche: 37.785043°, 12.454598°)

DESCRIZIONE

Appartamento posto al terzo piano di un edificio condominiale a cinque piani fuori terra (condominio "La Favorita"); esso ha una superficie coperta di mq 107,64, è composto da cinque vani oltre accessori e comprende la pertinenza di un posto auto e di una cantinola posti entrambi al piano cantinato dello stesso edificio. L'immobile si trova in una zona poco distante dal centro della città, caratterizzata da edilizia residenziale e provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

- Appartamento ubicato a Marsala (TP) - Via Vito Parrinello, 6, palazzina A, piano 3

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 alla seguente esecutata:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Secondo quanto risulta dal titolo di provenienza, l'immobile confina con l'appartamento complanare, con il vano scala e con l'appartamento sovrastante (nonché quello sottostante); il posto auto di pertinenza (contrassegnato con il n. 28) confina con la corsia di accesso da tre lati e con il posto auto n. 29; la cantinola di pertinenza (contrassegnata con il n. 18) confina con la cantinola n. 20, con la corsia di manovra e con la cantinola n. 24.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	93,70 mq	107,64 mq	1,00	107,64 mq	2,70 m	Terzo
Balcone chiuso	8,68 mq	9,51 mq	0,40	3,80 mq	2,80 m	Terzo
Balcone	6,38 mq	6,83 mq	0,25	1,71 mq	2,80 m	Terzo
Balcone	2,46 mq	2,82 mq	0,25	0,71 mq	2,80 m	Terzo
Balcone	2,46 mq	2,82 mq	0,25	0,71 mq	2,80 m	Terzo
Balcone	4,56 mq	4,88 mq	0,25	1,22 mq	2,80 m	Terzo
Posto auto coperto	14,00 mq	14,00 mq	0,50	7,00 mq	2,90 m	Cantinato
Cantina	4,00 mq	5,00 mq	0,20	1,00 mq	2,85 m	Cantinato
Totale superficie convenzionale:				123,79 mq		
Incidenza condominiale:				2,522	%	
Superficie convenzionale complessiva:				126,91 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/01/1995 al 01/02/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 224, Part. 314, Sub. 18, Zc. 2 Categoria A2 Cl. 4, Cons. 7 vani Rendita € 451,90 Piano 3



Dal 01/02/1995 al 03/08/2006	**** Omissis ****)	Catasto Fabbricati Fg. 224, Part. 314, Sub. 18, Zc. 2 Categoria A2 Cl. 4, Cons. 7 vani Rendita € 451,90 Piano 3
Dal 03/08/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 224, Part. 314, Sub. 18, Zc. 2 Categoria A2 Cl. 4, Cons. 7 vani Rendita € 451,90 Piano 3
Dal 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 224, Part. 314, Sub. 18, Zc. 2 Categoria A2 Cl. 4, Cons. 7 vani Superficie catastale 114 mq (escluse aree scoperte: 106 mq) Rendita € 451,90 Piano 3
Dal 31/01/1995 al 01/02/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 224, Part. 314, Sub. 77, Zc. 2 Categoria C6 Cl. 6, Cons. 14 mq Rendita € 37,60 Piano S1
Dal 01/02/1995 al 03/08/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 224, Part. 314, Sub. 77, Zc. 2 Categoria C6 Cl. 6, Cons. 14 mq Rendita € 37,60 Piano S1
Dal 03/08/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 224, Part. 314, Sub. 77, Zc. 2 Categoria C6 Cl. 6, Cons. 14 mq Rendita € 37,60 Piano S1
Dal 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 224, Part. 314, Sub. 77, Zc. 2 Categoria C6 Cl. 6, Cons. 14 mq Superficie catastale 14 mq Rendita € 37,60 Piano S1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	224	314	18	2	A2	4	7 vani	114 mq (escluse aree scoperte: 106 mq)	451,90 €	3	
	224	314	77	2	C6	6	14 mq	14 mq	37,60 €	S1	



Corrispondenza catastale

Sussiste sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali esistenti.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento (come l'edificio condominiale di cui fa parte) si trova in discreto stato di conservazione. Tuttavia, un'infiltrazione d'acqua ha causato il deterioramento nonché il distacco della finitura in alcuni punti del soffitto del bagno, nonché l'ossidazione dell'armatura della trave posta tra il sopraccitato bagno e l'adiacente W.C., che ha prodotto una piccola lesione; si segnala inoltre il sollevamento di una porzione della finitura del disimpegno; inoltre, il prospetto esterno dell'edificio condominiale presenta delle imperfezioni. Di tutto ciò si terrà conto nella determinazione del valore venale dell'immobile.

PARTI COMUNI

Oltre alla proprietà di ciò che per legge, consuetudine, destinazione e stato dei luoghi deve considerarsi parte condominiale, nel titolo di provenienza sono specificatamente indicate come parti comuni: la corte comune, identificata con la part. 314 sub. 1; l'androne d'ingresso alla palazzina A, il vano scala e l'ascensore, il tutto identificato con la part. 314 sub. 2; il terrazzo, identificato con la part. 314 sub. 3; lo scivolo e la corsia di manovra, identificati con la part. 314 sub. 48.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

All'intero complesso edilizio compete la servitù attiva di passaggio sulla stradella comune identificata con le partt. 223 e 224 dello stesso fg. e con le partt. 250 e 251 dell'adiacente fg. 225; inoltre, il lotto di terreno sul quale è stato realizzato il complesso edilizio è gravato da servitù di passaggio (nonché per lo scarico delle acque reflue) a favore della Società Cooperativa Mirage.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio condominiale a cinque piani fuori terra di cui fa parte l'appartamento oggetto di stima è realizzato con struttura intelaiata in cemento armato e solai del tipo misto in c.a.; la copertura è a terrazza; i prospetti esterni sono rifiniti con intonaco per esterni di tipo civile.

L'appartamento, a cui si accede dal vano scala attraverso un portoncino in legno, ha un'altezza interna utile pari a m 2,70, una superficie coperta di mq 107,64 e si compone di cinque vani oltre accessori e precisamente un soggiorno, un tinello (in luogo della cucina prevista in progetto), una camera da letto, una cameretta, un ulteriore vano, un bagno, un W.C. e un ripostiglio; inoltre uno dei balconi (quello a cui si accede dal tinello) è in parte chiuso con degli infissi in alluminio preverniciato e vetro (per una superficie coperta di mq 9,51) e adibito a cucinino. Le caratteristiche di rifinitura sono le seguenti: la pavimentazione è in ceramica; le pareti sono rifinite con intonaco di tipo civile (fatta eccezione per le pareti del bagno e del W.C. che sono parzialmente rivestite con piastrelle in ceramica), così come i soffitti; gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato e vetro con serrande avvolgibili in plastica; gli infissi interni sono in legno. Gli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento sono del tipo sotto traccia.

Sono inoltre pertinenti all'appartamento un posto auto della superficie di mq 14,00 circa e una cantinola della



superficie utile di mq 4,00 circa posti entrambi al piano cantinato dello stesso edificio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dalla famiglia dell'esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/02/1995 al 03/08/2006	**** Omissis ****	Assegnazione a socio ci cooperativa edilizia			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Salvatore Cavasino di Marsala	01/02/1995	18099	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	25/02/1995	3952	3363
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/08/2006	**** Omissis ****	Marsala	20/02/1995	424	
		Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Salvatore Cavasino di Marsala	03/08/2006	36589	10884
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	10/08/2006	25527	15202
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritta a Trapani il 10/08/2006
Reg. gen. 25528 - Reg. part. 7820
Quota: 1/1
Importo: € 270.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 135.000,00
Rogante: Not. Salvatore Cavasino di Marsala
Data: 03/08/2006
N° repertorio: 36590
N° raccolta: 10885
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritta a Trapani il 10/04/2015
Reg. gen. 6528 - Reg. part. 565
Quota: 1/1
Importo: € 5.000,00
A favore del **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Provvedimento ex art. 708 c.p.c.** (diritto personale di godimento)
Trascritto a Trapani il 22/10/2014
Reg. gen. 19747 - Reg. part. 15092
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento**
Trascritto a Trapani il 07/05/2021
Reg. gen. 9281 - Reg. part. 7144
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile è dotato di permesso di abitabilità.



Per l'edificio condominiale di cui fa parte l'immobile sono stati rilasciati:
Concessione edilizia n. 2965 del 29/12/1990 e successiva variante n. 76 del 03/07/1992;
Permesso di abitabilità n. 35 del 26/07/1994.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Esiste sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato, ad eccezione del balcone a cui si accede dal tinello che è stato in parte chiuso con infissi in alluminio e vetro. Ciò può essere regolarizzato, a condizione che il cucinino venga rimosso e gli impianti della cucina ripristinati, secondo le disposizioni dell'art. 20 della L.R. n. 4/2003 (che prevede il pagamento di € 25,00 per ogni metro quadrato di superficie sottoposta a chiusura); di ciò e delle relative spese tecniche si terrà conto nella determinazione del valore venale dell'immobile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Da informazioni acquisite dalla scrivente tramite Vinci Carlo, amministratore pro tempore del condominio "La Favorita", attualmente risultano spese condominiali non pagate per un totale di € 9.439,96; inoltre, in data 13/10/2021 è stata deliberata una spesa per un nuovo allaccio alla pubblica fognatura (non ancora realizzato), la cui quota ammonta a € 126,10.

Si segnala inoltre il decreto ingiuntivo n. 505/2014 (presente in fascicolo), riguardante spese condominiali non pagate per un ammontare di € 2.397,67.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- Appartamento ubicato a Marsala (TP) - Via Vito Parrinello, 6 (palazzina A), piano 3
Appartamento posto al terzo piano di un edificio condominiale a cinque piani fuori terra (condominio "La Favorita"); esso ha una superficie coperta di mq 107,64, è composto da cinque vani oltre accessori e comprende la pertinenza di un posto auto e di una cantinola posti entrambi al piano cantinato dello stesso edificio. L'immobile si trova in una zona poco distante dal centro della città, caratterizzata da edilizia residenziale e provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 224, Part. 314, Sub. 18, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 224, Part. 314, Sub. 77, Zc. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 114.219,00
Per la stima dell'immobile in oggetto il metodo adoperato è quello sintetico che consiste nel determinare l'entità del valore venale dell'immobile attraverso la comparazione con altri immobili aventi caratteristiche analoghe e di prezzo noto ricavato da indagini eseguite sul mercato immobiliare locale (fonti di informazione: agenzie immobiliari, operatori e professionisti del settore).



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Appartamento Marsala (TP) - Via Vito Parrinello, 6 (palazzina A), piano 3	126,91 mq	900,00 €/mq	€ 114.219,00	100,00%	€ 114.219,00
				Valore di stima:	€ 114.219,00

Valore di stima: € 114.219,00

Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per assenza di garanzia per vizi occulti, differenza tra oneri tributari calcolati su base reale e catastale, ripristino della cucina e regolarizzazione del balcone sottoposto a chiusura	15,00	%

Valore finale di stima: € 97.086,15

Canone di locazione mensile stimato: € 350,00

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, 19/09/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Ricciardi Antonina

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Rapporto fotografico
- ✓ Planimetrie dell'immobile ed estratto di mappa
- ✓ Visure catastali
- ✓ Copia del titolo di provenienza
- ✓ Copia della documentazione relativa alle pratiche edilizie
- ✓ PEC amministratore condominio "La Favorita"



- ✓ Avvisi di inizio operazioni peritali
- ✓ Verbale di sopralluogo
- ✓ Attestazione di trasmissione alle parti della copia della perizia
- ✓ Estratto redatto in conformità alla direttiva in materia di trattamento dei dati



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- Appartamento ubicato a Marsala (TP) - Via Vito Parrinello, 6 (palazzina A), piano 3
Appartamento posto al terzo piano di un edificio condominiale a cinque piani fuori terra (condominio "La Favorita"); esso ha una superficie coperta di mq 107,64, è composto da cinque vani oltre accessori e comprende la pertinenza di un posto auto e di una cantinola posti entrambi al piano cantinato dello stesso edificio. L'immobile si trova in una zona poco distante dal centro della città, caratterizzata da edilizia residenziale e provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 224, Part. 314, Sub. 18, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 224, Part. 314, Sub. 77, Zc. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 97.086,15



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 44/2021 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 97.086,15

Appartamento			
Ubicazione:	Marsala (TP) - Via Vito Parrinello, 6 (palazzina A), piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 224, Part. 314, Sub. 18, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 224, Part. 314, Sub. 77, Zc. 2, Categoria C6	Superficie	126,91 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in discreto stato di conservazione. Tuttavia, all'esterno, si riscontra nell'angolo sud a piano terra la presenza di una piccola lesione e, all'interno (al primo piano), la presenza su alcune pareti di lievi lesioni di distacco della tamponatura dalla struttura. Di tutto ciò si terrà conto nella determinazione del valore venale dell'immobile.		
Descrizione:	Appartamento posto al terzo piano di un edificio condominiale a cinque piani fuori terra (condominio "La Favorita"); esso ha una superficie coperta di mq 107,64, è composto da cinque vani oltre accessori e comprende la pertinenza di un posto auto e di una cantinola posti entrambi al piano cantinato dello stesso edificio. L'immobile si trova in una zona poco distante dal centro della città, caratterizzata da edilizia residenziale e provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dalla famiglia dell'esecutata.		

