

TRIBUNALE DI MARSALA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Bavetta Diego, nell'Esecuzione Immobiliare 150/2022 del R.G.E.

promossa da



Codice fiscale:

Partita IVA:

contro

Codice fiscale:



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Petrosino (TP) - Via Garibaldi, 3, edificio isolato, piano TERRA e PRIMO5	
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Petrosino (TP) - Via Garibaldi, 3, edificio isolato, piano TERRA.....	6
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Petrosino (TP) - Via Garibaldi, 3, edificio isolato, piano TERRA e PRIMO	7
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Petrosino (TP) - Via Garibaldi, 3, edificio isolato, piano TERRA.....	7
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Petrosino (TP) - Via Garibaldi, 3, edificio isolato, piano TERRA e PRIMO	7
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Petrosino (TP) - Via Garibaldi, 3, edificio isolato, piano TERRA.....	7
Confini.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Petrosino (TP) - Via Garibaldi, 3, edificio isolato, piano TERRA e PRIMO	8
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Petrosino (TP) - Via Garibaldi, 3, edificio isolato, piano TERRA.....	8
Consistenza.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Petrosino (TP) - Via Garibaldi, 3, edificio isolato, piano TERRA e PRIMO	9
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Petrosino (TP) - Via Garibaldi, 3, edificio isolato, piano TERRA.....	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Petrosino (TP) - Via Garibaldi, 3, edificio isolato, piano TERRA e PRIMO	9
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Petrosino (TP) - Via Garibaldi, 3, edificio isolato, piano TERRA	10
Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Petrosino (TP) - Via Garibaldi, 3, edificio isolato, piano TERRA e PRIMO	11
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Petrosino (TP) - Via Garibaldi, 3, edificio isolato, piano TERRA.....	11

Precisazioni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Petrosino (TP) - Via Garibaldi, 3, edificio isolato, piano TERRA e PRIMO	12
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Petrosino (TP) - Via Garibaldi, 3, edificio isolato, piano TERRA	12
Patti	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Petrosino (TP) - Via Garibaldi, 3, edificio isolato, piano TERRA e PRIMO	12
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Petrosino (TP) - Via Garibaldi, 3, edificio isolato, piano TERRA	12
Stato conservativo	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Petrosino (TP) - Via Garibaldi, 3, edificio isolato, piano TERRA e PRIMO	12
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Petrosino (TP) - Via Garibaldi, 3, edificio isolato, piano TERRA	12
Parti Comuni.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Petrosino (TP) - Via Garibaldi, 3, edificio isolato, piano TERRA e PRIMO	13
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Petrosino (TP) - Via Garibaldi, 3, edificio isolato, piano TERRA	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Petrosino (TP) - Via Garibaldi, 3, edificio isolato, piano TERRA e PRIMO	13
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Petrosino (TP) - Via Garibaldi, 3, edificio isolato, piano TERRA	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Petrosino (TP) - Via Garibaldi, 3, edificio isolato, piano TERRA e PRIMO	13
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Petrosino (TP) - Via Garibaldi, 3, edificio isolato, piano TERRA	14
Stato di occupazione	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Petrosino (TP) - Via Garibaldi, 3, edificio isolato, piano TERRA e PRIMO	14
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Petrosino (TP) - Via Garibaldi, 3, edificio isolato, piano TERRA	15
Provenienze Ventennali	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Petrosino (TP) - Via Garibaldi, 3, edificio isolato, piano TERRA e PRIMO	15

ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5dd4495415eb8011e257858c8ba444f

INCARICO

All'udienza del 03/06/2023, il sottoscritto Ing. Bavetta Diego, con studio in Contrada San Leonardo, 134A - 91025 - Marsala (TP), email diegobavetta@yahoo.it, PEC diego.bavetta@ordineingegneritrapani.it, Tel. 3336926223, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/06/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Petrosino (TP) - Via Garibaldi, 3, edificio isolato, piano TERRA e PRIMO
- **Bene N° 2** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Petrosino (TP) - Via Garibaldi, 3, edificio isolato, piano TERRA

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PETROSINO (TP) - VIA GARIBALDI, 3, EDIFICIO ISOLATO, PIANO TERRA E PRIMO

Il bene è costituito da un lotto di terreno sito nel comune di Petrosino identificato nel N.C.E.U. dal foglio di mappa n.396, particella 412, destinazione urbanistica B1, su cui insiste un fabbricato per civile abitazione costituito da piano terra e primo.

Il piano terra è costituito da soggiorno/pranzo, cucina, camera matrimoniale con annesso locale guardaroba, due camerette, un bagno, uno studio, un disimpegno e due verande scoperte; il tutto avente una superficie utile di 116,24 mq ed una superficie non residenziale di 60,22 mq

Il primo piano è un sottotetto non abitabile in cui sono presenti un ripostiglio, un locale di sgombero e un bagno non fruibile perchè l'altezza è inferiore ai limiti di abitabilità di 2,70 m (nel caso in esame è variabile da 1,40 m a 2,60 m).

L'appartamento è provvisto di concessione edilizia e di certificato di agibilità, è mantenuto in ottime condizioni ed è abitato [REDACTED], in forza del provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare (art.337-sxies C.C.) - trascrizione contro del 30/11/2016, Registro Particolare 16588 Registro Generale 21509, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI MARSALA Repertorio 1296/2016 del 19/09/2016.

Nello stesso lotto si trova anche il bene indicato con il N.2

Tutto il lotto si trova in una zona del comune di Petrosino dove sono presenti altre villette isolate ed è provvista di servizi vari come scuole, supermercati, locali di culto, parcheggi ed altri servizi in genere.

La planimetria del fabbricato è allegata alla presente perizia

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

[REDACTED] è il nudo proprietario dell'immobile precedentemente descritto, inoltre è presente anche l'usufruttuario che è il papà, [REDACTED] nonché la [REDACTED], essendo i genitori in regime di comunione dei beni.

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A PETROSINO (TP) - VIA GARIBALDI, 3, EDIFICIO ISOLATO, PIANO TERRA

Il bene è costituito da un fabbricato in costruzione prospiciente un lato dell'abitazione indicata con il n.1, posta ad alcuni metri da esso. Il fabbricato in corso di costruzione (una specie di dependance che doveva essere adibita a case vacanze così come indicato dalla concessione edilizia n.10 del 24/02/2015) è costituito da un unico locale con struttura in c.a., tetto e tompagnatura laterale senza intonaco, pertanto risulta incompleto, non abitabile e non accatastato.

Il bene insiste sullo stesso lotto di terreno sito nel comune di Petrosino identificato nel N.C.E.U. dal foglio di mappa n.396, particella 412, destinazione urbanistica B1, su cui è costruito anche il fabbricato per civile abitazione indicato con il N.1.

La dependance non è abitabile, e la concessione edilizia risulta già scaduta.

Tutto il lotto si trova in una zona del comune di Petrosino dove sono presenti altre villette isolate ed è provvista di servizi vari come scuole, supermercati, locali di culto, parcheggi ed altri servizi in genere.

La planimetria del fabbricato è allegata alla presente perizia

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

[REDACTED] è il nudo proprietario dell'immobile precedentemente descritto, mentre l'usufruttuario è il papà, [REDACTED] e nonché la mamma signora [REDACTED], essendo i genitori in regime di comunione legale dei beni.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Petrosino (TP) - Via Garibaldi, 3, edificio isolato, piano TERRA e PRIMO
- **Bene N° 2** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Petrosino (TP) - Via Garibaldi, 3, edificio isolato, piano TERRA

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PETROSINO (TP) - VIA GARIBALDI, 3, EDIFICIO ISOLATO, PIANO TERRA E PRIMO

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A PETROSINO (TP) - VIA GARIBALDI, 3, EDIFICIO ISOLATO, PIANO TERRA

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PETROSINO (TP) - VIA GARIBALDI, 3, EDIFICIO ISOLATO, PIANO TERRA E PRIMO

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [redacted] da proprietà 1/1)

[redacted] E
[redacted] E
[redacted]

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- [redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il signor [redacted] (nudo proprietario) è in regime di separazione legale dei beni.

Il signor [redacted] (usufruttuario) è in regime di comunione legale dei beni

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A PETROSINO (TP) - VIA GARIBALDI, 3, EDIFICIO ISOLATO, PIANO TERRA

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [redacted] (Nuda proprietà 1/1)

[redacted]

[REDACTED]

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- [REDACTED]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PETROSINO (TP) - VIA GARIBALDI, 3, EDIFICIO ISOLATO, PIANO TERRA E PRIMO

L'appartamento confina a:

- N.O. con la strada comunale Giuseppe Garibaldi
- N.E. con i proprietari del bene individuato in catasto con il foglio n.397, particella 381 : sig.ra [REDACTED] (proprietà 1/3), sig.ra [REDACTED] (proprietà 1/3) e sig. [REDACTED] (proprietà 1/3)
- S.E. con il proprietario del fondo rustico individuato in catasto dal foglio n.396, particella 417 : sig.ra [REDACTED] (proprietà 1/1)
- S.O. con i proprietari del fabbricato individuato in catasto dal foglio n. 396, particella 386 : sig. [REDACTED] (proprietà 500/1000) e sig.ra [REDACTED] (proprietà 500/1000).
- S.O. (lato strada) con i proprietari del fondo individuato in catasto dal foglio n.396, particella 111 : sig.ra [REDACTED]

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A PETROSINO (TP) - VIA GARIBALDI, 3, EDIFICIO ISOLATO, PIANO TERRA

Il fabbricato in costruzione confina a:

- N.O. con la strada comunale Giuseppe Garibaldi
- N.E. con i proprietari del fabbricato individuato in catasto dal fg.397, particella381: sig.ra [REDACTED] (prop. 1/3), sig.ra [REDACTED] (prop. 1/3), sig. [REDACTED] (prop. 1/3)
- S.E. con il proprietario del fondo rustico individuato in catasto dal foglio n.396 particella 417: sig.ra [REDACTED] (prop. 1/1)
- S.O. con i proprietari del fabbricato individuato in catasto dal foglio n. 396 particella 386: sig. [REDACTED] (prop. 500/1000), sig.ra [REDACTED] (prop. 500/1000)
- S.O. lato strada con il proprietario del fondo individuato in catasto dal foglio 396, particella 111 sig.ra [REDACTED] (prop. 1/1)

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PETROSINO (TP) - VIA GARIBALDI, 3, EDIFICIO ISOLATO, PIANO TERRA E PRIMO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	117,24 mq	203,24 mq	0,2 soffitta - 0,95 verande	173,10 mq	2,70 m	Terra e Primo
Totale superficie convenzionale:				173,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				173,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A PETROSINO (TP) - VIA GARIBALDI, 3, EDIFICIO ISOLATO, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
nessuna	50,38 mq	60,58 mq	0,20	12,12 mq	3,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				12,12 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,12 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PETROSINO (TP) - VIA GARIBALDI, 3, EDIFICIO ISOLATO, PIANO TERRA E PRIMO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/02/1964 al 02/03/2000	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 396, Part. 109 -110
Dal 03/03/2000 al 22/11/2005	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 396, Part. 109-110 Categoria F3
Dal 29/11/2005 al 30/06/2006	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 396, Part. 412 Categoria F3

Dal 30/06/2006 al 17/04/2014	[redacted] (nudo proprietario) [redacted] (usufruttuario)	Catasto Fabbricati Fg. 396, Part. 412 Categoria F3
Dal 09/05/2014 al 05/12/2014	[redacted] (nudo proprietario) [redacted] (usufruttuario)	Catasto Fabbricati Fg. 396, Part. 412 Categoria A3 Cl.5, Cons. 7,5 Rendita € 445,44 Piano T-1
Dal 05/12/2014 al 18/09/2023	[redacted] (nudo proprietario) [redacted] (usufruttuario)	Catasto Fabbricati Fg. 396, Part. 412 Categoria A3 Cl.7, Cons. 0 Superficie catastale 184 mq Rendita € 0,00 Piano T-1

NO, con il classamento automatico è stata azzerata la consistenza e la rendita

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A PETROSINO (TP) - VIA GARIBALDI, 3, EDIFICIO ISOLATO, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/02/1964 al 03/03/2000	[redacted]	Catasto Terreni Fg. 396, Part. 109 -110
Dal 03/03/2000 al 22/11/2005	[redacted]	Catasto Fabbricati Fg. 396, Part. 109-110 Categoria F3 Superficie catastale 184 mq
Dal 29/11/2005 al 30/06/2006	[redacted]	Catasto Fabbricati Fg. 396, Part. 412 Categoria F3 Superficie catastale 184 mq
Dal 30/06/2006 al 17/04/2014	[redacted] (nudo proprietario) [redacted] (usufruttuario)	Catasto Fabbricati Fg. 396, Part. 412 Categoria F3 Superficie catastale 184 mq
Dal 09/05/2014 al 05/12/2014	[redacted] (nudo proprietario) [redacted] (usufruttuario)	Catasto Fabbricati Fg. 396, Part. 412 Categoria A3 Cl.5, Cons. 7,5 Superficie catastale 184 mq Rendita € 445,44 Piano T-1
Dal 05/12/2014 al 18/09/2023	[redacted] (nudo proprietario) [redacted] (usufruttuario)	Catasto Fabbricati Fg. 396, Part. 412 Categoria A3 Cl.7, Cons. 0 Superficie catastale 184 mq Rendita € 0,00 Piano T-1

SI
Il fabbricato in costruzione non è accatastato

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PETROSINO (TP) - VIA GARIBALDI, 3, EDIFICIO ISOLATO, PIANO TERRA E PRIMO



Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	396	412		001	A3	7	7,5	184 mq	445,44 €	T e PRIMO		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

I dati catastali non riportano la consistenza e la rendita. In particolare in data 08/05/2014 è stata presentata la dichiarazione al catasto di ultimazione fabbricato urbano di categoria A3, classe 5 consistenza 7,5 , superficie 184 mq, rendita € 445,44. Successivamente, in data 05/12/2014, è stata effettuata dal catasto una variazione automatica del classamento, portando il fabbricato dalla classe 5 alla classe 7. In questa variazione erroneamente è stata attribuita una consistenza di 0,0 vani e una rendita pari a € 0,0



BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A PETROSINO (TP) - VIA GARIBALDI, 3, EDIFICIO ISOLATO, PIANO TERRA

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
396	412										

Corrispondenza catastale

Il fabbricato in costruzione non è accatastato



PRECISAZIONI

Ds: ADIBAFEC S.P.A. NG CA.3 Serial#: 50d44f95415eb60111e257856cbe444f

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PETROSINO (TP) - VIA GARIBALDI, 3, EDIFICIO ISOLATO, PIANO TERRA E PRIMO

In caso di affitto dell'immobile il canone di locazione può essere assunto pari a € 300,00 mensili.



BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A PETROSINO (TP) - VIA GARIBALDI, 3, EDIFICIO ISOLATO, PIANO TERRA

La porzione di fabbricato in costruzione è stata effettuata in seguito alla concessione edilizia n. 10 del 24/02/2015. La costruzione del fabbricato non è stata completata entro 3 (tre) anni dal rilascio della suddetta concessione, pertanto la stessa risulta scaduta e per proseguire nella costruzione occorre il rinnovo.



PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PETROSINO (TP) - VIA GARIBALDI, 3, EDIFICIO ISOLATO, PIANO TERRA E PRIMO

Non è stato riscontrato nessun patto.

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A PETROSINO (TP) - VIA GARIBALDI, 3, EDIFICIO ISOLATO, PIANO TERRA

Non è stato riscontrato nessun patto

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PETROSINO (TP) - VIA GARIBALDI, 3, EDIFICIO ISOLATO, PIANO TERRA E PRIMO

L'appartamento risulta in ottimo stato di conservazione, non presenta tracce di umidità ne lesioni di qualsiasi natura. Le pareti esterne sono rifinite con intonaco per esterno, mentre le pareti interne, oltre ad essere rifinite con intonaco per interni, risultano anche tinteggiate secondo i gusti di chi lo abita. Gli spazi esterni sono ben curati, provvisti di piante ornamentali ed il tutto è recintato con muratura alta circa due metri con possibilità di accesso all'edificio sia attraverso un cancello pedonale, sia con cancello carrabile. Oltre agli impianti elettrici ed idrici, nell'appartamento è presente l'impianto di allarme ed alcuni climatizzatori per il raffrescamento estivo e il riscaldamento invernale del soggiorno e delle camere.

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A PETROSINO (TP) - VIA GARIBALDI, 3, EDIFICIO ISOLATO, PIANO TERRA

Il fabbricato in costruzione per la parte realizzata (fondazioni, pilastri, travi copertura eOMPagnatura) è in buono stato di conservazione e non necessita di specifici interventi su quanto già costruito

PARTI COMUNI



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PETROSINO (TP) - VIA GARIBALDI, 3, EDIFICIO ISOLATO, PIANO TERRA E PRIMO

Non ci sono parti comuni



BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A PETROSINO (TP) - VIA GARIBALDI, 3, EDIFICIO ISOLATO, PIANO TERRA

Non ci sono parti comuni

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PETROSINO (TP) - VIA GARIBALDI, 3, EDIFICIO ISOLATO, PIANO TERRA E PRIMO

Esiste il vincolo edilizio dell'area destinata a parcheggio (superficie in conformità al regolamento edilizio comunale) e di tutta l'area libera vincolata alla non edificabilità.

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A PETROSINO (TP) - VIA GARIBALDI, 3, EDIFICIO ISOLATO, PIANO TERRA

Esiste il vincolo edilizio dell'area destinata a parcheggio (superficie in conformità al regolamento edilizio comunale) e di tutta l'area libera vincolata alla non edificabilità

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PETROSINO (TP) - VIA GARIBALDI, 3, EDIFICIO ISOLATO, PIANO TERRA E PRIMO

Per la descrizione dell'appartamento si è fatto riferimento ai documenti visionati e soprattutto ai sopralluoghi effettuati in data 09/06/2023 e in data 25/08/2023. Da quanto letto, osservato e verificato dal sottoscritto risulta che l'immobile è di recente costruzione, è stato terminato nel 2014, come si evince dal certificato di agibilità e benchè l'inizio della costruzione risale all'anno 2000, come si evince dalla prima concessione edilizia, successivamente la struttura ancora incompleta è stata acquistata e l'appartamento è stato completato per essere utilizzato dal proprietario stesso.

Il fabbricato oltre ad essere di buona qualità, è anche in buono stato di conservazione e manutenzione.

Le principali caratteristiche del fabbricato sono:

- fondazioni in cemento armato su travi rovesce ;
- esposizione su tutti i lati in quanto struttura isolata.
- altezza interna utile variabile da un minimo di 2,70 m ad un massimo di circa 5,5 m;
- struttura verticale con pilasti e travi in cemento armato;
- solai in latero cemento con travi prefabbricate, pignatte e caldaia superiore
- copertura in calcestruzzo a falda inclinata;
- manto di copertura ricoperto di tegole in cotto locale;
- pareti esterne in muratura rivestiti con intonaco per esterni, pareti interne in segati di tufo rivestiti di intonaco per interni a tre strati (rinzaffo, traversato e tonachina) e successivamente tinteggiate;
- pavimentazione interna in ceramica di prima scelta;
- infissi esterni del tipo a battente in alluminio con davanzale in marmo, infissi interni in legno tamburate;



- scala interna del tipo prefabbricata con gradini in marmo per accedere al primo piano non abitabile;
- impianti: elettrico, antintrusione, idrico e di climatizzazione, tutti posti sottotraccia. L'impianto elettrico è del tipo monofase alimentato a 230 V, l'impianto di climatizzazione è costituito da unità singole del tipo split system;
- il fabbricato è posto nella posizione centrale (almeno su tre lati) di un lotto di terreno recintato di circa 680 mq ed è accessibile dalla via Garibaldi sia attraverso un cancello pedonale, sia attraverso un cancello carrabile;
- posto auto scoperto su terreno di proprietà adibito a corte esterna e giardino;
- il primo piano ha un'altezza media notevolmente inferiore a 2,70 m, pertanto non è abitabile, ma è adibito a locale di sgombero, ripostiglio e un bagno completamente rifinito e funzionante, ma non fruibile urbanisticamente perchè l'altezza media è inferiore a 2,70 m (variabile da 1,40 m ad 2,60 m);
- non ci sono dotazioni condominiali in quanto il fabbricato è isolato e ad uso esclusivo del titolare;
- il bene non è comodamente divisibile, in quanto costituisce un unico appartamento.

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A PETROSINO (TP) - VIA GARIBALDI, 3, EDIFICIO ISOLATO, PIANO TERRA

Per la descrizione del fabbricato in costruzione si è fatto riferimento ai documenti visionati e soprattutto ai sopralluoghi effettuati in data 09/06/2023 e in data 25/08/2023. Da quanto letto, osservato e verificato dal sottoscritto risulta che l'immobile è in corso di costruzione, e non risulta, ne completo, ne abitabile. Il fabbricato è stato iniziato nell'anno 2015 come risulta dalla Concessione Edilizia n.10 del 24/02/2015 rilasciata dal comune di Petrosino.

Le principali caratteristiche del fabbricato sono:

- fondazioni in cemento armato su travi rovesce ;
- esposizione su tutti tre lati in quanto posizionato a partire da un confine del lotto.
- altezza interna variabile da 3,00 m a 4,5,00 circa
- struttura verticale con pilasti e travi in cemento armato;
- solai in latero cemento con travi prefabbricate, pignatte e caldaia superiore
- copertura in calcestruzzo a falda inclinata;
- pareti esterne in laterizi lasciati grezzi (senza nessun tipo di intonaco)
- non ci sono dotazioni condominiali in quanto il fabbricato è isolato;
- il bene non è comodamente divisibile perchè costituito da un unico locale.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PETROSINO (TP) - VIA GARIBALDI, 3, EDIFICIO ISOLATO, PIANO TERRA E PRIMO

La nuda proprietà dell'immobile risulta occupato dalla signora [REDACTED] e dai suoi due figli di cui una minorenne, in virtù dell'Atto Giudiziario "provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare (art. 337 - sexies C.C.)". Trascrizione contro del 30/11/2016 - Registro Particolare 16588, Registro Generale 21509 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MARSALA Repertorio 1296/2016 del 19/09/2016

L'usufrutto dell'immobile appartiene al padre [REDACTED] che risulta in regime di comunione dei beni con la moglie [REDACTED]

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A PETROSINO (TP) - VIA GARIBALDI, 3, EDIFICIO ISOLATO, PIANO TERRA

La nuda proprietà dell'immobile risulta occupato dalla signora [redacted] e dai suoi due figli di cui una minorenne, in virtù dell'Atto Giudiziario "provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare (art. 337 - sexies C.C.)". Trascrizione contro del 30/11/2016 - Registro Particolare 16588, Registro Generale 21509 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MARSALA Repertorio 1296/2016 del 19/09/2016
In realtà la porzione di fabbricato in costruzione non è abitata in quanto il fabbricato non è agibile essendo ancora in corso di costruzione.

L'usufrutto dell'immobile appartiene al padre signor [redacted] che risulta in regime di comunione dei beni con la moglie [redacted]

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PETROSINO (TP) - VIA GARIBALDI, 3, EDIFICIO ISOLATO, PIANO TERRA E PRIMO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/02/1964 al 30/06/2006	[redacted] nato a Marsala il 25 marzo 1923 proprietario di un terreno esteso mq 686 pervenutogli per donazione dalla madre Codice Fiscale/P.IVA: [redacted] H	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MATTEO LA FRANCESCA	27/02/1964		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 30/06/2006	[redacted] nato a Marsala il 25 marzo 1923 proprietario di un fabbricato terrano del tipo "villetta unifamiliare" in corso di costruzione Codice Fiscale/P.IVA: [redacted] H	VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio EUGENIO GALFANO	30/06/2006	47378	18192
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Comune di MARSALA	20/07/2006	2323	1T		

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A PETROSINO (TP) - VIA GARIBALDI, 3, EDIFICIO ISOLATO, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/02/1964 al 30/06/2006	[REDACTED] nato a Marsala il 25 marzo 1923 proprietario di un terreno esteso mq 686 pervenutogli per donazione dalla madre [REDACTED] Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED] H	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MATTEO LA FRANCESCA	27/02/1964		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/06/2006	[REDACTED] nato a Marsala il 25 marzo 1923 proprietario di un fabbricato terrano del tipo "villetta unifamiliare" in corso di costruzione Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED] H	VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio EUGENIO GALFANO	30/06/2006	47378	18192
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Comune di MARSALA	20/07/2006	2323	1T		

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PETROSINO (TP) - VIA GARIBALDI, 3, EDIFICIO ISOLATO, PIANO TERRA E PRIMO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TRAPANI aggiornate al 24/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA ai sensi dell'art.77 del DPR602/73
Iscritto a TRAPANI il 27/11/2009
Reg. gen. 29087 - Reg. part. 5102
Importo: € 100,00
A favore di RISCOSSIONE SICILIA S.P.A.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA LEGALE ai sensi dell'art.77 del DPR602/73
Iscritto a TRAPANI il 31/10/2019
Reg. gen. 19244 - Reg. part. 1822
Importo: € 500,00
A favore di RISCOSSIONE SICILIA S.P.A.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI**
Trascritto a MARSALA il 13/06/2013
Reg. gen. 12214 - Reg. part. 9881
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a MARSALA il 30/11/2016
Reg. gen. 21509 - Reg. part. 16588
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE**
Trascritto a TRAPANI il 25/11/2022
Reg. gen. 23915 - Reg. part. 20016
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura



Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ 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 in essere: _____.

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A PETROSINO (TP) - VIA GARIBALDI, 3, EDIFICIO ISOLATO, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TRAPANI aggiornate al 24/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA ai sensi dell'art.77 del DPR602/73
Iscritto a TRAPANI il 27/11/2009
Reg. gen. 29087 - Reg. part. 5102
Importo: € 100,00
A favore di RISCOSSIONE SICILIA S.P.A.
Contro _____
- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA LEGALE ai sensi dell'art.77 del DPR602/73
Iscritto a TRAPANI il 31/10/2019
Reg. gen. 19244 - Reg. part. 1822
Importo: € 500,00
A favore di RISCOSSIONE SICILIA S.P.A.
Contro _____

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI**
Trascritto a MARSALA il 13/06/2013
Reg. gen. 12214 - Reg. part. 9881
Contro _____
- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a MARSALA il 30/11/2016
Reg. gen. 21509 - Reg. part. 16588
A favore di _____
Contro _____
- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE**
Trascritto a TRAPANI il 25/11/2022
Reg. gen. 23915 - Reg. part. 20016
A favore di _____
Contro _____

Oneri di cancellazione



Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ 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 in essere: _____.



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PETROSINO (TP) - VIA GARIBALDI, 3, EDIFICIO ISOLATO, PIANO TERRA E PRIMO

Il fabbricato è stato costruito in conformità con la normativa urbanistica richiamata nella concessione edilizia, le cui principali norme sono appresso indicate:

- legge 64/74 (conformità delle opere in c.a.)
- legge 28 gennaio 1977, n.10 (norme sulla edificabilità dei suoli)
- legge 28 febbraio 1985, n.47 (norme sulla edificabilità dei suoli)
- D.P.R. 380 del 2001 (norme sulla edificabilità dei suoli)
- legge 10/91 e D.P.R. 412 del 26/08/1993 (contenimento dei consumi energetici)
- legge 17/94 (norme igienico-sanitarie)
- D.Lgs.81/2008 (norme sulla sicurezza sul lavoro)
- Legge 37/08 (ex 46/90 nome sulla conformità degli impianti)



BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A PETROSINO (TP) - VIA GARIBALDI, 3, EDIFICIO ISOLATO, PIANO TERRA

La parte di fabbricato già realizzata è stata costruita in conformità con la normativa urbanistica richiamata nella concessione edilizia, le cui principali norme sono appresso indicate:

- legge 64/74 (conformità delle opere in c.a.)
 - legge 28 gennaio 1977, n.10 (norme sulla edificabilità dei suoli)
 - legge 28 febbraio 1985, n.47 (norme sulla edificabilità dei suoli)
 - D.P.R. 380 del 2001 (norme sulla edificabilità dei suoli)
- Non sono rispettate le seguenti normative perchè il fabbricato è ancora in corso di costruzione:
- legge 10/91 e D.P.R. 412 del 26/08/1993 (contenimento dei consumi energetici)
 - legge 17/94 (norme igienico-sanitarie)
 - D.Lgs.81/2008 (norme sulla sicurezza sul lavoro)
 - Legge 37/08 (ex 46/90 nome sulla conformità degli impianti)



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PETROSINO (TP) - VIA GARIBALDI, 3, EDIFICIO ISOLATO, PIANO TERRA E PRIMO



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 risulta agibile.

In seguito è riportato l'elenco delle Concessioni Edilizie e i documenti, necessari per la liceità del fabbricato, rilasciate dal Comune di Petrosino ed intestati inizialmente al signor [REDACTED] e successivamente, tutte le altre concessioni a [REDACTED] in qualità di nudo proprietario e al padre [REDACTED] in qualità di usufruttuario:

- Concessione edilizia n.07 del 25/02/2000 (rilasciata al signor Marino Martino)
- Concessione edilizia n.09 del 02/04/2009 per il rinnovo, voltura e variante alla C.E. n.07/2000
- Concessione edilizia n.07 del 25/02/2014 di variante e rinnovo della C.E. n.09/2009
- Comunicazione ai sensi dell'art.9 della L.R. n.37/85 presentata in data 21/03/2014 con prot. n.3627

Tutte le suddette concessioni sono richiamate nel certificato di agibilità rilasciato in data 06/10/2014 dal comune di Petrosino, che si allega in copia

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Il Certificato energetico dell'immobile non esisteva, ed è stato redatto dal sottoscritto tramite la consulenza di un esperto certificatore energetico, così come richiesto nel documento di "accettazione incarico dell'esperto"

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A PETROSINO (TP) - VIA GARIBALDI, 3, EDIFICIO ISOLATO, PIANO TERRA

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 non risulta agibile.

In seguito è riportata la Concessione Edilizia che attesta la liceità del fabbricato, rilasciate dal Comune di Petrosino ed intestata a [REDACTED] in qualità di nudo proprietario e al padre [REDACTED] in qualità di usufruttuario:

- Concessione edilizia n.10 del 24/02/2015

Considerato che la concessione edilizia ha una durata di 3 (tre) anni entro cui devo essere conclusi i lavori, risulta che questa è già scaduta sin dal 24/02/2018 e pertanto per completare i lavori bisognerebbe rinnovarla.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



L'attestazione Energetica e la Dichiarazione di Conformità degli impianti non esistono perchè il fabbricato non è ultimato



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PETROSINO (TP) - VIA GARIBALDI, 3, EDIFICIO ISOLATO, PIANO TERRA E PRIMO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'appartamento non fa parte di un condominio

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A PETROSINO (TP) - VIA GARIBALDI, 3, EDIFICIO ISOLATO, PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Il fabbricato in costruzione non fa parte di un condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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



- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Petrosino (TP) - Via Garibaldi, 3, edificio isolato, piano TERRA e PRIMO

Il bene è costituito da un lotto di terreno sito nel comune di Petrosino identificato nel N.C.E.U. dal foglio di mappa n.396, particella 412, destinazione urbanistica B1, su cui insiste un fabbricato per civile abitazione costituito da piano terra e primo. Il piano terra è costituito da soggiorno/pranzo, cucina, camera matrimoniale con annesso locale guardaroba, due camerette, un bagno, uno studio, un disimpegno e due verande scoperte; il tutto avente una superficie utile di 116,24 mq ed una superficie non residenziale di 60,22 mq. Il primo piano è un sottotetto non abitabile in cui sono presenti un ripostiglio, un locale di sgombero e un bagno non fruibile perchè l'altezza è inferiore ai limiti di abitabilità di 2,70 m (nel caso in esame è variabile da 1,40 m a 2,60 m). L'appartamento è provvisto di concessione edilizia e di certificato di agibilità, è mantenuto in ottime condizioni ed è abitato dalla signora [REDACTED] e dai suoi due figli, di cui una minorenni, in forza del provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare (art.337-sxies C.C.) - trascrizione contro del 30/11/2016, Registro Particolare 16588 Registro Generale 21509, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI MARSALA Repertorio 1296/2016 del 19/09/2016. Nello stesso lotto si trova anche il bene indicato con il N.2. Tutto il lotto si trova in una zona del comune di Petrosino dove sono presenti altre villette isolate ed è provvista di servizi vari come scuole, supermercati, locali di culto, parcheggi ed altri servizi in genere. La planimetria del fabbricato è allegata alla presente perizia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 396, Part. 412, Zc. 001, Categoria A3. Valore di stima del bene: € 216.375,00

A seguito dell'attribuzione dell'incarico come esperto per compiere la perizia di stima, ho eseguito un primo sopralluogo in data 09/06/2023 insieme al custode giudiziario avv. F. Barabino e successivamente un ulteriore sopralluogo in data 25/08/2023 sull'immobile oggetto di valutazione. Durante i sopralluoghi è stato possibile rilevare lo stato dell'immobile e riscontrare tutti gli elementi necessari per individuare il probabile valore di mercato dello stesso.

La valutazione dell'immobile è stata eseguita mediante il metodo comparativo che prevede un confronto tra l'immobile oggetto di stima del valore di mercato più probabile, e altri immobili ubicati nel comune di Petrosino (o in comuni limitrofi con caratteristiche similari) oggetto di compravendite recenti.

In particolare si è considerato il valore di mercato di circa 10 appartamenti aventi caratteristiche e posizioni similari e si è ricavato un valore medio di circa 1.250 €/mq, con questo dato è stato ricavato il valore complessivo dell'immobile.

- **Bene N° 2** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Petrosino (TP) - Via Garibaldi, 3, edificio isolato, piano TERRA

Il bene è costituito da un fabbricato in costruzione prospiciente un lato dell'abitazione indicata con il n.1, posta ad alcuni metri da esso. Il fabbricato in corso di costruzione (una specie di dependance che doveva essere adibita a case vacanze così come indicato dalla concessione edilizia n.10 del 24/02/2015) è costituito da un unico locale con struttura in c.a., tetto e tompagnatura laterale senza intonaco, pertanto risulta incompleto, non abitabile e non accatastato. Il bene insiste sullo stesso lotto di terreno sito nel comune di Petrosino identificato nel N.C.E.U. dal foglio di mappa n.396, particella 412, destinazione urbanistica B1, su cui è costruito anche il fabbricato per civile abitazione indicato con il N.1. La dependance non è abitabile, e la concessione edilizia risulta già scaduta. Tutto il lotto si trova in una zona del comune di Petrosino dove sono presenti altre villette isolate ed è provvista di servizi vari come scuole, supermercati, locali di culto, parcheggi ed altri servizi in genere. La planimetria del fabbricato è allegata alla presente perizia.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 396, Part. 412. Valore di stima del bene: € 15.287,50

A seguito dell'attribuzione dell'incarico come esperto per compiere la perizia di stima, ho eseguito un primo sopralluogo in data 09/06/2023 insieme al custode giudiziario avv. F. Barabino e successivamente un ulteriore sopralluogo in data 25/08/2023 sull'immobile oggetto di valutazione. Durante i sopralluoghi è stato possibile rilevare lo stato dell'immobile e riscontrare tutti gli elementi

necessari per individuare il probabile valore di mercato dello stesso.

La valutazione dell'immobile è stata eseguita mediante il metodo comparativo che prevede un confronto tra l'immobile oggetto di stima del valore di mercato più probabile, e altri immobili ubicati nel comune di Petrosino (o in comuni limitrofi con caratteristiche similari) oggetto di compravendite recenti.

In particolare si è considerato il valore di mercato di circa 10 appartamenti aventi caratteristiche e posizioni similari e si è ricavato un valore medio di circa 1.250 €/mq, con questo dato è stato ricavato il valore complessivo dell'immobile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Petrosino (TP) - Via Garibaldi, 3, edificio isolato, piano TERRA e PRIMO	173,10 mq	1.250,00 €/mq	€ 216.375,00	100,00%	€ 216.375,00
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione Petrosino (TP) - Via Garibaldi, 3, edificio isolato, piano TERRA	12,12 mq	1.250,00 €/mq	€ 15.287,50	100,00%	€ 15.287,50
				Valore di stima:	€ 231.662,50

Valore di stima: € 231.662,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato di possesso	30,00	%

Valore finale di stima: € 162.163,75

Il valore dell'immobile è stato deprezzato del 30% in quanto il signor [redacted] in qualità di esecutato possiede solamente la nuda proprietà, mentre l'usufrutto appartiene al padre [redacted] nato a [redacted]

Pertanto, in ottemperanza al Decreto Ministero Economia del 13 dicembre 2022 che ha fissato il tasso di interesse legale al 5% e al Decreto del 20 dicembre 2022 che ha fissato i coefficienti di calcolo dell'usufrutto in funzione dell'età dell'usufruttuario, si deduce che, assunto il valore del coefficiente pari a 6 per l'età di 76 anni dell'usufruttuario si ha:

- valore usufrutto = valore immobile x 5% x 6 = 30% valore immobile
- valore nuda proprietà = valore immobile - valore usufrutto = 70% valore immobile

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE



L'appartamento non era provvisto di ATTESTAZIONE ENERGETICA ed il sottoscritto ha provveduto ad incaricare un ausiliario di propria fiducia per redigere la certificazione con una spesa non eccedente il limite di € 150,00, così come previsto al punto 5 del documento di "accettazione incarico dell'esperto"



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 19/09/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Bavetta Diego

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ATTO DI VENDITA del 30/06/2006 not. Eugenio Galfano n.47378 del Repertorio, n.18192 della raccolta (Aggiornamento al 02/10/2006)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Certificato di abitabilità rilasciato dal Comune di Petrosino (Aggiornamento al 06/10/2014)
- ✓ N° 3 Concessione edilizia - Concessione Edilizia n.07 del 03/03/2000, n.09 del 02/04/2009 e n.10 del 24/02/2015 (Aggiornamento al 24/02/2015)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Foglio 396 particella 412 comune di Petrosino (Aggiornamento al 18/09/2023)
- ✓ N° 13 Foto - Foto del fabbricato (Aggiornamento al 25/08/2023)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria del fabbricato (Aggiornamento al 18/09/2023)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Pianta dei fabbricati (Aggiornamento al 25/08/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione Ipotecaria (Aggiornamento al 24/08/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificazione Energetica (A.P.E.) (Aggiornamento al 18/09/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo del 25/08/2023 (Aggiornamento al 25/08/2023)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Petrosino (TP) - Via Garibaldi, 3, edificio isolato, piano TERRA e PRIMO

Il bene è costituito da un lotto di terreno sito nel comune di Petrosino identificato nel N.C.E.U. dal foglio di mappa n.396, particella 412, destinazione urbanistica B1, su cui insiste un fabbricato per civile abitazione costituito da piano terra e primo. Il piano terra è costituito da soggiorno/pranzo, cucina, camera matrimoniale con annesso locale guardaroba, due camerette, un bagno, uno studio, un disimpegno e due verande scoperte; il tutto avente una superficie utile di 116,24 mq ed una superficie non residenziale di 60,22 mq. Il primo piano è un sottotetto non abitabile in cui sono presenti un ripostiglio, un locale di sgombero e un bagno non fruibile perchè l'altezza è inferiore ai limiti di abitabilità di 2,70 m (nel caso in esame è variabile da 1,40 m a 2,60 m). L'appartamento è provvisto di concessione edilizia e di certificato di agibilità, è mantenuto in ottime condizioni ed è abitato dalla signora [REDACTED] e dai suoi due figli, di cui una minorenni, in forza del provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare (art.337-sxies C.C.) - trascrizione contro del 30/11/2016, Registro Particolare 16588 Registro Generale 21509, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI MARSALA Repertorio 1296/2016 del 19/09/2016. Nello stesso lotto si trova anche il bene indicato con il N.2 Tutto il lotto si trova in una zona del comune di Petrosino dove sono presenti altre villette isolate ed è provvista di servizi vari come scuole, supermercati, locali di culto, parcheggi ed altri servizi in genere. La planimetria del fabbricato è allegata alla presente perizia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 396, Part. 412, Zc. 001, Categoria A3. Destinazione urbanistica: Il fabbricato è stato costruito in conformità con la normativa urbanistica richiamata nella concessione edilizia, le cui principali norme sono appresso indicate: - legge 64/74 (conformità delle opere in c.a.) - legge 28 gennaio 1977, n.10 (norme sulla edificabilità dei suoli) - legge 28 febbraio 1985, n.47 (norme sulla edificabilità dei suoli) - D.P.R. 380 del 2001 (norme sulla edificabilità dei suoli) - legge 10/91 e D.P.R. 412 del 26/08/1993 (contenimento dei consumi energetici) - legge 17/94 (norme igienico-sanitarie) - D.Lgs.81/2008 (norme sulla sicurezza sul lavoro) - Legge 37/08 (ex 46/90 nome sulla conformità degli impianti)

- **Bene N° 2** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Petrosino (TP) - Via Garibaldi, 3, edificio isolato, piano TERRA

Il bene è costituito da un fabbricato in costruzione prospiciente un lato dell'abitazione indicata con il n.1, posta ad alcuni metri da esso. Il fabbricato in corso di costruzione (una specie di dependance che doveva essere adibita a case vacanze così come indicato dalla concessione edilizia n.10 del 24/02/2015) è costituito da un unico locale con struttura in c.a., tetto e tompagnatura laterale senza intonaco, pertanto risulta incompleto, non abitabile e non accatastato. Il bene insiste sullo stesso lotto di terreno sito nel comune di Petrosino identificato nel N.C.E.U. dal foglio di mappa n.396, particella 412, destinazione urbanistica B1, su cui è costruito anche il fabbricato per civile abitazione indicato con il N.1. La dependance non è abitabile, e la concessione edilizia risulta già scaduta. Tutto il lotto si trova in una zona del comune di Petrosino dove sono presenti altre villette isolate ed è provvista di servizi vari come scuole, supermercati, locali di culto, parcheggi ed altri servizi in genere. La planimetria del fabbricato è allegata alla presente perizia. Identificato al catasto Terreni - Fg. 396, Part. 412. Destinazione urbanistica: La parte di fabbricato già realizzata è stata costruita in conformità con la normativa urbanistica richiamata nella concessione edilizia, le cui principali norme sono appresso indicate: - legge 64/74 (conformità delle opere in c.a.) - legge 28 gennaio 1977, n.10 (norme sulla edificabilità dei suoli) - legge 28 febbraio 1985, n.47 (norme sulla edificabilità dei suoli) - D.P.R. 380 del 2001 (norme sulla edificabilità dei suoli) Non sono rispettate le seguenti normative perchè il fabbricato

è ancora in corso di costruzione: - legge 10/91 e D.P.R. 412 del 26/08/1993 (contenimento dei consumi energetici) - legge 17/94 (norme igienico-sanitarie) - D.Lgs.81/2008 (norme sulla sicurezza sul lavoro) - Legge 37/08 (ex 46/90 nome sulla conformità degli impianti)

Prezzo base d'asta: € 162.163,75



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 150/2022 DEL R.G.E.



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 162.163,75

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Petrosino (TP) - Via Garibaldi, 3, edificio isolato, piano TERRA e PRIMO		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 396, Part. 412, Zc. 001, Categoria A3	Superficie	173,10 mq
Stato conservativo:	L'appartamento risulta in ottimo stato di conservazione, non presenta tracce di umidità né lesioni di qualsiasi natura. Le pareti esterne sono rifinite con intonaco per esterno, mentre le pareti interne, oltre ad essere rifinite con intonaco per interni, risultano anche tinteggiate secondo i gusti di chi lo abita. Gli spazi esterni sono ben curati, provvisti di piante ornamentali ed il tutto è recintato con muratura alta circa due metri con possibilità di accesso all'edificio sia attraverso un cancello pedonale, sia con cancello carrabile. Oltre agli impianti elettrici ed idrici, nell'appartamento è presente l'impianto di allarme ed alcuni climatizzatori per il raffrescamento estivo e il riscaldamento invernale del soggiorno e delle camere.		
Descrizione:	Il bene è costituito da un lotto di terreno sito nel comune di Petrosino identificato nel N.C.E.U. dal foglio di mappa n.396, particella 412, destinazione urbanistica B1, su cui insiste un fabbricato per civile abitazione costituito da piano terra e primo. Il piano terra è costituito da soggiorno/pranzo, cucina, camera matrimoniale con annesso locale guardaroba, due camerette, un bagno, uno studio, un disimpegno e due verande scoperte; il tutto avente una superficie utile di 116,24 mq ed una superficie non residenziale di 60,22 mq. Il primo piano è un sottotetto non abitabile in cui sono presenti un ripostiglio, un locale di sgombero e un bagno non fruibile perché l'altezza è inferiore ai limiti di abitabilità di 2,70 m (nel caso in esame è variabile da 1,40 m a 2,60 m). L'appartamento è provvisto di concessione edilizia e di certificato di agibilità, è mantenuto in ottime condizioni ed è abitato dalla signora [redacted] e dai suoi due figli, di cui una minorenni, in forza del provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare (art.337-sexies C.C.) - trascrizione contro del 30/11/2016, Registro Particolare 16588 Registro Generale 21509, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI MARSALA Repertorio 1296/2016 del 19/09/2016. Nello stesso lotto si trova anche il bene indicato con il N.2 Tutto il lotto si trova in una zona del comune di Petrosino dove sono presenti altre villette isolate ed è provvista di servizi vari come scuole, supermercati, locali di culto, parcheggi ed altri servizi in genere. La planimetria del fabbricato è allegata alla presente perizia		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	La nuda proprietà dell'immobile risulta occupato dalla signora [redacted] e dai suoi due figli di cui una minorenni, in virtù dell'Atto Giudiziario "provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare (art. 337 - sexies C.C.)". Trascrizione contro del 30/11/2016 - Registro Particolare 16588, Registro Generale 21509 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MARSALA Repertorio 1296/2016 del 19/09/2016		

Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione			
Ubicazione:	Petrosino (TP) - Via Garibaldi, 3, edificio isolato, piano TERRA		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Porzione di fabbricato in costruzione Identificato al catasto Terreni - Fg. 396, Part. 412	Superficie	12,12 mq

Stato conservativo:	Il fabbricato in costruzione per la parte realizzata (fondazioni, pilastri, travi copertura e compagnatura) è in buono stato di conservazione e non necessita di specifici interventi su quanto già costruito
Descrizione:	Il bene è costituito da un fabbricato in costruzione prospiciente un lato dell'abitazione indicata con il n.1, posta ad alcuni metri da esso. Il fabbricato in corso di costruzione (una specie di dependance che doveva essere adibita a case vacanze così come indicato dalla concessione edilizia n.10 del 24/02/2015) è costituito da un unico locale con struttura in c.a., tetto e compagnatura laterale senza intonaco, pertanto risulta incompleto, non abitabile e non accatastato. Il bene insiste sullo stesso lotto di terreno sito nel comune di Petrosino identificato nel N.C.E.U. dal foglio di mappa n.396, particella 412, destinazione urbanistica B1, su cui è costruito anche il fabbricato per civile abitazione indicato con il N.1. La dependance non è abitabile, e la concessione edilizia risulta già scaduta. Tutto il lotto si trova in una zona del comune di Petrosino dove sono presenti altre villette isolate ed è provvista di servizi vari come scuole, supermercati, locali di culto, parcheggi ed altri servizi in genere. La planimetria del fabbricato è allegata alla presente perizia
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	La nuda proprietà dell'immobile risulta occupato dalla signora [REDACTED] dai suoi due figli di cui una minorenni, in virtù dell'Atto Giudiziario "provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare (art. 337 - sexies C.C.)". Trascrizione contro del 30/11/2016 - Registro Particolare 16588, Registro Generale 21509 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MARSALA Repertorio 1296/2016 del 19/09/2016 In realtà la porzione di fabbricato in costruzione non è abitata in quanto il fabbricato non è agibile essendo ancora in corso di costruzione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PETROSINO (TP) - VIA GARIBALDI, 3, EDIFICIO ISOLATO, PIANO TERRA E PRIMO

- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE**
Trascritto a TRAPANI il 25/11/2022
Reg. gen. 23915 - Reg. part. 20016
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A PETROSINO (TP) - VIA GARIBALDI, 3, EDIFICIO ISOLATO, PIANO TERRA

- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE**
Trascritto a TRAPANI il 25/11/2022
Reg. gen. 23915 - Reg. part. 20016
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PERIZIA DI STIMA DELL'IMMOBILE
(CHIARIMENTI udienza del 30/10/2023)

TRIBUNALE DI MARSALA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

OGGETTO: Procedimento n. 150/2022 R.G. ES. II. promosso [REDACTED]

[REDACTED] (creditore procedente), contro il signor [REDACTED]
(esecutato).

1. PREMESSA

Il Sig. Giudice del Tribunale di Marsala, Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari, dott. Marcello Bellomo, nell'udienza 30/10/2023, ha disposto quanto appresso indicato

... omississ ...

Ritenuto

- che il nominato esperto nella determinazione del valore del diritto reale pignorato non ha applicato la riduzione forfettaria per mancanza delle garanzie proprie della vendita tra privati pure espressamente indicate nel decreto di nomina e conferimento incarico;

... omississ ...

- che allo stato il nominato esperto depositi nuova stima del bene che tenga conto della suddetta condizione forfettaria.

... omississ

La risposta è riportata al punto successivo.

2. RISPOSTA ALLE DISPOSIZIONI DEL 30/10/2023

Con riferimento al **punto 4b** del decreto di conferimento incarico si riportano le seguenti precisazioni:

... omississ ...

ASTE
GIUDIZIARIE.it

B. Bellomo

esponga (l'esperto) analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per:

- 1) lo stato d'uso e manutenzione (CONSIDERATO NELLA STIMA INIZIALE);
- 2) lo stato di possesso (USUFRUTTO, correzione in meno del 30%);
- 3) i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura: (CHIARIMENTI del 10/10/2023);
- 4) l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per eventuali spese condominiali insolute (15%) :
NON CI SONO SPESE CONDOMINIALI;
- 5) la necessità di bonifica di eventuale rifiuti anche tossici o nocivi: (NON APPLICABILE);
- 6) altri oneri o pesi: (NON APPLICABILE).

Inoltre come indicato al **punto 4c** del decreto di conferimento incarico ... ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, come per il caso in esame, il provvedimento di assegnazione della casa coniugale è sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

In effetti il provvedimento di trascrizione della casa coniugale è datato 30 novembre 2016 e risulta anteriore al pignoramento avvenuto nell'anno 2022.

In questo caso, come recita il **punto 4c** del decreto di conferimento incarico, **l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà.**

In effetti, l'immobile è stato valutato come una nuda proprietà attribuendogli il valore di € 162.163,75.



Tuttavia in ottemperanza a quanto disposto dal signor giudice nell'udienza del 30/10/2023, si può considerare una correzione della stima del 15% per tener conto del punto 3 (vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura) in modo da tener conto anche della "mancanza delle garanzie proprie della vendita tra privati"

3. CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra, con le modifiche riportate all'udienza del 06/02/2023, il nuovo valore dell'immobile risulta quello indicato in seguito; riassumendo si ha:

- Valore di mercato del lotto: € 231.662,50
- Valore della nuda proprietà : € 162.163,75
- **Valore finale:** $162.163,75 - 15\% = 162.163,75 - 24.324,56 = € 137.839,19$

Stima definitiva del bene : € 137.839,19

Marsala 06/02/2024

L'esperto
Ing. Diego Bavetta



Ing.
DIEGO
BAVETTA
n. 577



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it