
TRIBUNALE DI MARSALA

SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Vito Montalto, nell'Esecuzione Immobiliare 232/2013 del R.G.E.

promossa da

contro



INCARICO

Con udienza del 20/10/2016, il sottoscritto Arch. Vito Montalto, libero professionista, con studio in Corso Gramsci 184/A - 91025 - Marsala (TP), E.mail vitomontalto@live.com, PEC vitomontalto73@it, Tel. 347-7512965, Fax 0923-715122, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/10/2016 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Filippo Ruggiero presso il Tribunale di Marsala.-

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

Ill.mo Sig. Giudice del Tribunale di Marsala delegato alla esecuzione immobiliare di cui in oggetto, con ordinanza di V.S. del 20/10/2016 io sottoscritto Arch. Vito Montalto con studio in Corso A. Gramsci n°184/A in Marsala, venivo nominato Consulente Tecnico d'Ufficio al fine di determinare il valore di stima di:

- **SEZIONE 1 - Fabbricato Civile ubicato a Marsala (TP) - C/da Ciavolo n. 280**

-

In data 25/10/2016 avendo comunicato al Dott. Meo Enzo nella qualità di Custode Giudiziario la mia nomina a C.T.U., davo inizio alle operazioni peritali, con accesso ai luoghi di perizia volte alla stima dell'immobile, procedendo al sopralluogo in data 19/12/2016, con accesso ai luoghi di perizia. "Verbale di sopralluogo". Con il supporto del fascicolo allegato all'esecuzione, nonché alla costante presenza del Dott. Meo Enzo e al Sig. _____, procedevo all'accertamento dei beni da peritare.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **SEZIONE 1 - Fabbricato Civile ubicato a Marsala (TP) - C/da Ciavolo n. 280**

DESCRIZIONE

Immobile sito in Marsala nella C/da Ciavolo n. 279-280 e si compone di una unità immobiliare adibita ad attività commerciale e in parte a deposito, avente diretto accesso dalla strada provinciale "Marsala-Ciavolo-Chelbi" dai nn. 279 e 280, rilevata nel N.C.E.U. di Marsala al foglio di mappa 271 con la particella 23. Dal punto di vista urbanistico l'area ove insiste il fabbricato è individuabile nella Tavola n.17 del vigente Piano Comprensoriale ove ricade in zona "B/3". L'intero immobile si appartiene alla ditta



succitata per averlo ricevuto in donazione in virtù dell'atto rogato dal Notaio Eugenio Galfano in data 7/02/1994 n.18532 di repertorio. L'unità immobiliare ad **uso commerciale** è costituita da due vani destinati ad attività commerciale con annesso w.c. e disimpegno, mentre i rimanenti tre vani sono destinati a **magazzino-deposito** al servizio dell'attività commerciale. L'u.i. ha una superficie netta utile (att. commerciale) di mq. 41,18 ed una superficie accessoria di mq. 124,37 (mag. deposito), con un volume V.P.P. complessivo di mc. 870,420 circa, misurato rispetto alla quota della sistemazione esterna. L'immobile è correlato da una veranda coperta a servizio del fabbricato stesso.

TITOLARITÀ

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

•

CONFINI

Il fabbricato ha una esposizione Ovest-Est. I Confinanti sono:

a Nord e a Est con Strada provinciale "Ciavolo – Chelbi";

a Sud con la proprietà altra ditta;

ad Ovest con Strada Vicinale;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Piano Terra						
Attività Commerciale	41,18 mq.	50,46 mq.	1,00	50,46 mq.	3,25 m.	T°
Attività di Mag./Deposito	124,37 mq.	151,90 mq.	1,00	151,90 mq.	3,25 m.	T°
Veranda Coperta	19,34 mq.	19,24 mq.	0,60	11,54 mq.		
Totale superficie convenzionale				213,90 mq.		

CRONOSTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/06/2012 al 18/11/2014		Catasto Fabbricati Fg. 271, Part. 23, Sub. 3; Categoria C1; Cl.6; Cons. 116 mq.; Rendita €.1.953,03; Piano T Variazione fusione e cambio d'uso, i sub 1 e 2 sono stati soppressi generando il sub.3
Dal 18/11/2014 al 28/04/2015		Catasto Fabbricati Fg. 271, Part. 23, Sub. 4; Categoria C2; Cl.6; Cons. 168



		mq.; Rendita €.312,35; Piano T Variazione Negozio- Deposito il sub 3 è stato soppresso generando il sub.4
Dal 28/04/2015 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 271, Part. 23, Sub. 4; Categoria C2; Cl.6; Cons. 168 mq.; Superficie catastale 214 mq. Rendita €.425,15; Piano T Variazione di Classamento

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (NCEU)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
36	572	4		C/2	8	168 mq.	214 mq.	€.425,15	T

Corrispondenza catastale:

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il predetto fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare e situato a piano terra ed è costituito da un vecchio fabbricato a semplice elevazione fuori terra, avente struttura portante prevalente in muratura ordinaria di conci con solai in parte in latero-cemento, in parte a tetto con orditura in legno e manto di tegole nostrane ed in parte con orditura in legno e segati di tufo. Le rifiniture interne dei locali commerciali sono di tipo civile con pareti e soffitti rifiniti con doppio strato di tonachina e pavimento realizzato con mattoni di ceramica; le pareti del servizio igienico sono rivestite con piastrelle di ceramica fino all'altezza di mt.2,00. I locali deposito hanno pavimentazione in battuto di cemento con pareti rifiniti al rustico con rinzafo. Gli intonaci esterni della parete antistante la S.P. "Marsala - Ciavolo" sono con tonachina decorativa tipo "Li Vigni", molto degradata mentre le altre pareti sono con rinzafo di calce bianca e cemento. Gli infissi esterni di accesso dell'u.i. sono in profilati di alluminio anodizzato con saracinesche avvolgibili in lamiera. Il fabbricato nel suo insieme trovasi in uno stato fatiscente con umidità e condensa sia sulle pareti dell'attività commerciale che sulle pareti del Magazzino/Deposito oltre che sulla copertura si scorgono macchia di vecchia infiltrazione e umidità.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla Sig.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/02/1994 ad oggi		Donazione			
		Rogante	Data	Reg. Gen.	
		Notaio Galfano Eugenio	07/02/1994 rep. 18532	Registrazione n.151.2/1991	

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 risulta attualmente invariata.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio di Trapani, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni e Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**
Verbale pignoramento Immobile del 08/07/2013 rep. 751/2013
Reg. gen. 16991 - Reg. part. 13886
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 pagamento di € 740,99 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: per cancellazione trascrizione atto di pignoramento € 294,00 per cancellazione trascrizione ipoteca volontaria € 35,00 (non c'è imposta), per cancellazione trascrizione ipoteca legale o ipoteca giudiziale € 59,00 bollo, €. 35,00 tasse e 0,5% del montante ipotecario o valore dell'immobile (quello inferiore tra i due).



NORMATIVA URBANISTICA-REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è di antica costruzione in quanto edificato in epoca remota e comunque anteriormente all'anno 1967, come risulta dalla dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà resa dalla donante e riportata in seno al succitato atto di vendita. Successivamente viene effettuato un cambio d'uso di destinazione, in data 2.10.1995 prot.10294, a seguito di istruttoria, l'Ufficio Urbanistica ha rilasciato regolare autorizzazione edilizia n. 364 del 29/11/1995. (Attività Commerciale/Deposito). A seguito del rilascio della suddetta autorizzazione si è provveduto alla realizzazione di un piccolo w.c. con relativo disimpegno e alla realizzazione di un nuovo impianto di smaltimento delle acque reflue, costituito da una fossa settica e da un pozzo nero a tenuta stagna, quest'ultimo realizzato conformemente agli elaborati grafici allegati alla succitata autorizzazione. Per quanto attiene la staticità delle strutture, la buona consistenza delle strutture componenti l'edificio in oggetto è certificata con perizia di idoneità statica redatta dall'Ing. Giacalone Sebastiano.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Per la stima dell'immobile, il metodo adoperato è il metodo sintetico per comparazione. Esso consiste nel determinare l'entità del valore venale dell'immobile da stimare attraverso la comparazione tra gli immobili in oggetto ed altri immobili aventi caratteristiche analoghe e di prezzo noto ricavato da indagini eseguite nel mercato edilizio locale. Per far ciò occorre in pratica stabilire un parametro di raffronto; il parametro di raffronto utilizzato nel mercato edilizio locale è il metro quadrato di superficie coperta, comprensivo cioè dell'area occupata dallo spessore dei muri. Nel caso del bene oggetto di esecuzione in considerazione delle caratteristiche e della consistenza, dello stato di conservazione e della vetustà dell'immobile, dei coefficienti di destinazione d'uso, dell'ubicazione e delle caratteristiche della zona, appare equo stabilire, un valore unitario per metro quadrato di superficie coperta compressivo del suolo occupato dal fabbricato di €/mq 300,00.-

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Catasto Fabbricati Fg. 271, Part. 23, Sub. 4; Categoria C2; Cl.6; Cons. 168 mq.; Superficie catastale 214 mq. Rendita €425,15; Piano T	213,90 mq	300,00 €/mq	€ 64.170,00	100,00	€ 64.170,00
Valore di stima: € 64.170,00					



ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA:

Per stabilire il valore finale dell'immobile occorre calcolare un deprezzamento pari al 10% per tenere conto dell'immediatezza della vendita giudiziaria e delle spese necessarie per regolarizzare gli abusi dell'immobile e per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfetario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita. (€.6.417,00)

Deprezzamento del 10,00 % (€.6.417,00)

PREZZO BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE: **€. 57.753.00**

DESCRIZIONE

Marsala, li 10/02/2017

Arch. Vito Montalto



SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ
ESECUZIONE IMMOBILIARE 232/2013 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: €. 57.753,00

SEZIONE 1 - Fabbricato Civile			
Ubicazione:	Fabbricato Civile ubicato a Marsala (TP) - C/da Ciavolo n. 280		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Catasto Fabbricati Fg. 271, Part. 23, Sub. 4; Categoria C2; Cl.6; Cons. 168 mq.; Superficie catastale 214 mq. Rendita €.425,15; Piano T	Superficie Convezionale	213,90 mq
Stato conservativo:	Buono		
Descrizione:	Immobile sito in Marsala nella C/da Ciavolo n. 279-280 e si compone di una unità immobiliare adibita ad attività commerciale e in parte a deposito, avente diretto accesso dalla strada provinciale "Marsala-Ciavolo-Chelbi" dai nn. 279 e 280, rilevata nel N.C.E.U. di Marsala al foglio di mappa 271 con la particella 23. Dal punto di vista urbanistico l'area ove insiste il fabbricato è individuabile nella Tavola n.17 del vigente Piano Comprensoriale ove ricade in zona "B/3". L'intero immobile si appartiene alla ditta succitata per averlo ricevuto in donazione in virtù dell'atto rogato dal Notaio Eugenio Galfano in data 7/02/1994 n.18532 di repertorio. L'unità immobiliare ad uso commerciale è costituita da due vani destinati ad attività commerciale con annesso w.c. e disimpegno, mentre i rimanenti tre vani sono destinati a magazzino-deposito al servizio dell'attività commerciale. L'u.i. ha una superficie netta utile (att. commerciale) di mq. 41,18 ed una superficie accessoria di mq. 124,37 (mag. deposito), con un volume V.P.P. complessivo di mc. 870,420 circa, misurato rispetto alla quota della sistemazione esterna. L'immobile è correlato da una veranda coperta a servizio del fabbricato stesso.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

