

# TRIBUNALE DI MARSALA

Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

## Perizia dell'esperto ex art. 568 c.p.c.

Procedura esecutiva immobiliare n. 40/2023 R.G.E.

promossa da

**Cribis Credit Management S.r.l.**, con sede legale in Bologna, Via della Beverara n. 19, codice fiscale/partita i.v.a. 04133770372 (mandataria e procuratrice di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.).

contro

\*\*\*\*\*.

Giudice dell'Esecuzione

Dott. Marcello Bellomo

Esperto stimatore

Geom. Angelo Priolo

Custode Giudiziario

Avv. Antonietta Ingianni

## SOMMARIO

Premessa, incarico, svolgimento delle operazioni peritali.....	3
Elenco immobili oggetto di pignoramento.....	4
Completezza documentazione ex art. 567 c.p.c.....	5
Formazione dei lotti.....	5
Lotto unico.....	5
Identificazione dell'immobile.....	5
Titolarità.....	5
Cronistoria dei dati catastali.....	5
Dati catastali.....	6
Corrispondenza catastale.....	6
Descrizione dell'immobile.....	6
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Caratteristiche costruttive.....	8
Stato conservativo.....	9
Parti comuni e servitù.....	9
Stato di occupazione.....	10
Provenienze ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli, vincoli od oneri.....	11
Regolarità edilizia ed urbanistica.....	11
Stima lotti.....	13
Lotto unico.....	13
Eventuali particolarità da segnalare.....	15
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto unico.....	16
Schema riassuntivo.....	17
Lotto unico - Villetta.....	17
Allegati.....	18

## Premessa, incarico, svolgimento delle operazioni peritali

Il sottoscritto Angelo Priolo (CF PRLNGL69C29L219P), con studio in Marsala, nella via Volturmo n. 12, iscritto al N° 1338 dell'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Trapani, ed iscritto, inoltre, all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Marsala, è stato nominato esperto ex art. 568 c.p.c., con provvedimento del 16/06/2023 (comunicato in data 16/06/2023), relativamente al procedimento esecutivo n. 40/2023 promosso da **Cribis Credit Management S.r.l.**, con sede legale in Bologna, Via della Beverara n. 19, codice fiscale/partita IVA 04133770372 in qualità di **mandataria e procuratrice di AMCO - Asset Management Company S.p.A.**, con sede legale in Napoli, via Santa Brigida n. 39, codice fiscale/partita IVA 05828330638 contro \*\*\*\*\*.

Il giuramento di rito è stato prestato con dichiarazione depositata nel fascicolo telematico in data 21/06/2023.

Si procede, quindi, alla redazione della presente relazione di consulenza tecnica avente per oggetto "stima dei beni pignorati e relativi accertamenti catastali, ipotecari ed urbanistici".

Per l'espletamento dell'incarico sono state condotte le attività che possono essere così riassunte:

- accesso al fascicolo telematico e presa visione dell'incarico;
- accettazione dell'incarico;
- disamina degli atti del procedimento;
- contatti con il Custode Giudiziario;
- sopralluogo (n. 1, in data 11/07/2023) presso gli immobili oggetto di pignoramento per il rilevamento geometrico e fotografico;
- accesso presso gli Uffici del Catasto di Trapani, per l'acquisizione della documentazione catastale (planimetrie catastali, mappe catastali, ecc.);
- accessi (n. 5) presso l'Ufficio Edilizia Privata, Condonò edilizio e S.U.A.P. del Comune di Marsala per ricerca pratiche edilizie (ricerche effettuate a nome della debitrice e suoi loro danti causa);
- redazione della planimetria dei luoghi (con riferimento al fabbricato poiché non corrispondenti alle planimetrie depositate presso i vari Enti);
- indagini e ricerche di mercato presso notai ed agenzie immobiliari della zona;
- stesura della consulenza tecnica e predisposizione degli allegati;
- trasmissione/consegna della perizia tramite PST giustizia.

Sopralluogo (vedasi verbale allegato alla presente relazione):

in data 11/07/2023, alle ore 16:00, presso l'immobile oggetto di esecuzione, sito in territorio comunale di Marsala, nella contrada Strasatti n. 362/H, oltre lo scrivente C.T.U. ed il custode

giudiziario, Avv. Antonietta Ingianni, era presente la signora \*\*\*\*\*. In presenza dei suddetti è stata effettuata la ricognizione dell'immobile staggito saggiandone la consistenza geometrico-dimensionale, inoltre è stato effettuato un rilievo fotografico e sono state acquisite tutte le informazioni utili all'espletamento dell'incarico.

Acquisizione documentazione:

le ricerche hanno interessato i seguenti uffici amministrativi/studi professionali:

- Agenzia delle Entrate – Territorio di Trapani (catasto), per l'acquisizione della planimetrie catastali;
- Comune di Marsala, con ricerche che effettuate presso tutti i settori tecnici (urbanistica, abusivismo, condono, terremoto, ecc.), ove è stata presa visione di un fascicolo di condono edilizio (L.47/85) intestato alla debitrice esecutata;
- studio notarile del Dott. E. Galfano di Marsala, ove è stata richiesta copia dell'atto di donazione del 29/11/2006 rep. 48013, racc. 18554.

n.b.: si segnala che, durante lo svolgimento delle operazioni, è stato richiesto alla parte (debitore) di produrre tutta la documentazione in suo possesso necessaria, con particolare riferimento a: titoli abilitativi edilizi, documentazione catastale, titoli di proprietà, contratti di locazione, ecc., ma la parte non ha prodotto alcun documento.

### **Elenco immobili oggetto di pignoramento**

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili (da atto di pignoramento):

*"Fabbricato terrano per civile abitazione non di lusso sito vicino al n. 362 civico della Contrada Strasatti del territorio del comune di Marsala, composto di due vani, cucina, ingresso, ripostiglio, disimpegno, bagno, antibagno e veranda coperta con annesso e pertinente uno spezzone di terreno. Il tutto occupa la superficie di metri quadrati trecentocinquantacinque (mq.355) circa e confina con la stradella comune di accesso, con altra stradella di accesso comune a diversi, con aventi causa di XXXXXXXXX e con altra proprietà della comparente \*\*\*\*\*; rilevato, nel N.C.E.U. del comune di Marsala, nel foglio di mappa 373 con la particella 482."*

### **Completezza documentazione ex art. 567 c.p.c.**

La documentazione richiesta dall'art. 567 c.p.c., comma 2, e depositata dal creditore precedente, ovvero la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, a firma della Dott.ssa Giulia Barbagallo, notaio in Palermo, datata 09/05/2023, risulta completa.

## Formazione dei lotti

Lotto unico:

piena proprietà di un fabbricato terrano, adibito a civile abitazione (monofamiliare), con annesso piccolo spiazzo di terreno. L'immobile è sito a Marsala, nella contrada Strasatti, contrassegnato dal civico 362/H; ed è identificato presso il N.C.E.U al foglio di mappa 373 con la particella 482.

## Lotto unico

### Identificazione dell'immobile.

Fabbricato di solo piano terra, adibito a civile abitazione (monofamiliare), con annesso piccolo spiazzo di terreno, sito a Marsala, nella contrada Strasatti, contrassegnato dal civico 362/H.

### Titolarità.

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti soggetti:

- \*\*\*\*\* , proprietà 1/1

nata a \*\*\*\*\*

Codice fiscale: \*\*\*\*\*

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

- \*\*\*\*\* , proprietà 1/1

### Cronistoria dei dati catastali.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
al 02/05/2023	***** per i diritti pari a 1/1 di proprietà.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 373, Part. 482, Zc. 2 Categoria A3, Cl.6, Cons. 5 vani Rendita € 361,52, Piano t

Note:

### Dati catastali.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	373	482		2	A3	6	5 vani		361,52 €	t	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito domin.	Reddito agrario	Graffato
373	482				ente urbano		355 mq			

---

### Corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale tra la planimetria depositata agli atti e la situazione effettiva dello stato dei luoghi. L'immobile risulta essere stato ampliato, presentando una maggiore consistenza rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale.

Note:

---

### Descrizione dell'immobile.

L'immobile ricade in zona periferica del centro urbano (zona OMI: E2/Suburbana/zona extraurbana), vicino al centro abitato di contrada Strasatti ed al confine comunale con il territorio di Petrosino. Esso dista circa 11 km. da piazza Caprera.

Le tipologie costruttive prevalenti sono edifici isolati monofamiliari ad una elevazione fuori terra (tipo villetta).

La zona è scarsamente urbanizzata e manca di opere ed i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici della zona (Km): ferrovia Stazione di Petrosino (2,1), porto di Marsala (12,5), scorrimento veloce Trapani-Marsala (14), autostrada A29 (6,5), aeroporto Birgi-Trapani (27,0).

Servizi offerti dalla zona: disponibilità limitata di servizi (negozi, scuole, strutture mediche e altre comodità).

L'immobile si compone di un lotto di terreno, della superficie catastale di 355 mq., sul quale insiste un fabbricato, per civile abitazione (monofamiliare), di solo piano terra, non di lusso.

L'immobile si raggiunge dalla Strada Statale n. 115 (Trapani-Mazara del Vallo), in direzione di Mazara del Vallo. Al chilometro 42,2, si svolta a destra sulla Via Regione Siciliana (di Petrosino), dopo circa 220 metri, si gira nuovamente a destra in direzione nord-ovest, seguendo una strada non asfaltata. Dopo ulteriori 110 metri, si trova l'immobile sulla sinistra.

L'abitazione ha la seguente distribuzione interna: tre vani (soggiorno e due camere da letto), una cucina, due servizi igienici, un ingresso, un corridoio, un disimpegno, due ripostigli, oltre due terrazze, ed una porzione di un vano sgombero esterno.

Le finiture sono del tipo civile, mentre le condizioni di manutenzione e conservazione sono mediocri.

L'unità immobiliare presenta degli abusi edilizi per essere stata ampliata, gli abusi sono non sanabili e di conseguenza sarà necessario provvedere al ripristino dello stato originario dei luoghi.

Si rimanda a quanto riportato nel paragrafo "Regolarità edilizia ed urbanistica".

L'area nella quale ricade l'immobile oggetto di stima non è gravata da vincoli paesaggistici e/o ambientali.

---

### **Confini.**

L'immobile confina:

- a nord-est con la strada comune interpoderale;
- a sud-est con proprietà urbana (terreno con fabbricato) censita nel N.C.E.U. nel foglio di mappa 373, part. 463;
- a sud-ovest con terreno censito nel N.C.T. nel foglio di mappa 373, part. 684;
- a nord-ovest con stradella comune (anche alla part. 683) censita nel N.C.T. nel foglio di mappa 373, part. 682.

---

### **Consistenza.**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Abitazione	109,37 mq	135,67 mq	1,00	135,67 mq	2,85 m	terra
S.N.R. veranda coperta	8,00 mq	9,52 mq	0,75	7,14 mq	2,85 m	terra
S.N.R. terrazze	46,50 mq	46,50 mq	0,20	9,30 mq	- -	terra
Giardino	163 mq	163 mq	0,05	8,15 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>160,26 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>160,26 mq</b>		

Note: i dati sopra riportati sono al netto delle porzioni abusive non sanabili da ripristinare.

---

### **Caratteristiche costruttive.**

Le caratteristiche costruttive del fabbricato sono le seguenti:

- Fondazioni: dalla relazione allegata alla pratica di sanatoria è riportato che esse sono del tipo a travi in muratura continua e relativo cordolo di fondazione in conglomerato cementizio armato;
- Strutture verticali: in muratura, realizzate con blocchi di tufo di calcarenite squadrati delle cave locali e malta cementizia - condizioni: mediocri. Alla base di alcuni setti murari sono stati rilevati fenomeni di umidità da risalita. Non sono stati rilevati gravi segni di dissesto strutturale;
- Solai di copertura: a terrazza non praticabile, del tipo misto in latero-cemento - condizioni: sufficienti/mediocri. Nell'intradosso di alcuni vani si sono rilevate delle filature/cavillature in corrispondenza dei travetti del solaio. Si è rilevata anche presenza di condensa;
- Rifinitura prospetti: con intonaco di traversato (manca lo strato decorativo), in minima parte tinteggiato bianco - condizioni: discrete;
- Divisori interni: con segati di tufo delle cave locali e malta cementizia
- Intonaci interni: intonaco civile e finitura a tonachina - condizioni: sufficienti, seppure sono stati rilevati fenomeni di umidità da risalita, oltre che di condensa sia nell'intradosso di alcuni solai che in alcune pareti esterne;
- Pavimentazione interna: ceramica/gres - condizioni: buone;
- Zocchetto battiscopa: ceramica/gres - condizioni: buone;
- Rivestimento pareti: servizi igienici e cucina con piastrelle in ceramica/gres - condizioni: buone;
- Porta d'ingresso: ante a battente in legno tamburato - condizioni: sufficienti;
- Infissi esterni: battente in alluminio e vetro doppio (privi di protezione) - condizioni: discrete;
- Infissi interni: ante a battente in legno - condizioni: buone;
- Terrazze: sono due, una prospiciente la strada e l'altra sul lato opposto. Sono pavimentate e dotate di zocchetto battiscopa, il perimetro è con parapetto in muratura. Sul parapetto vi sono realizzati alcuni pilastri (in muratura);
- Gli impianti tecnologici sono del tipo sottotraccia:
  - elettrico: di tipo civile, in bassa tensione monofase - condizioni: buone (non sono state fornite le dichiarazioni di conformità);
  - idrico: di tipo civile, l'approvvigionamento avviene da pozzo di acqua viva realizzato su area della stessa ditta non oggetto di pignoramento;
  - scarichi: di tipo civile con pozzo disperdente;

- acqua calda sanitaria: mediante scaldacqua (boiler) elettrico, è stata accertata la presenza di due boiler da 80 lt. (posti in uno dei due ripostigli) - condizioni: buone;
  - Dati tecnici dell'unità immobiliare, destinata a civile abitazione: (i dati che seguono sono riferiti all'attuale stato dei luoghi, compreso le opere abusive da ripristinare poiché non sanabili):
    - superficie coperta (SL): ~ 175 mq.;
    - superficie utile abitabile (SUA): ~ 140 mq.;
    - superficie non residenziale (SNR): ~ 70 mq.;
    - altezza interna utile: ~ 2,85 m.;
- pertinenze:
- terreno / giardino: superficie catastale: 355 mq., libera da costruzioni 60 mq. circa. La corte esterna è sistemata in parte a camminamenti rifiniti con battuto di cemento ed in parte ad aiuola;

---

#### **Stato conservativo.**

Nel complesso si è accertato che il grado di manutenzione e di conservazione dell'immobile può considerarsi mediocre, ciò è determinato dalla presenza di umidità da risalita alla base delle murature portanti e per i diffusi fenomeni di condensa che interessano sia le murature portanti esterne che gli intradossi dei solai.

Non sono state ravvisate ne' sono state segnalate dalla proprietà particolari criticità.

---

#### **Parti comuni e servitù.**

Nell'atto di donazione del 29/11/2006 (art. 5) è così riportato:

*"... l'immobile che ne forma l'oggetto si intende donato e trasferito con tutti i diritti, gli usi, le comunità, le servitù, le attinenze e le pertinenze che legittimamente vi competono ed in particolare:*

*a) con il diritto di comproprietà della limitrofa stradella di accesso che proviene dalla strada denominata "via Mazara" (ex Ponticciolo-Torrazza) e passa a confine ed a nord-est del donato immobile;*

*b) con il diritto di comproprietà assieme a \*\*\*\*\*, dell'altra stradella di accesso, larga metri cinque e lunga metri trentacinque circa, che inizia dalla stradella di cui alla superiore lettera a) e si sviluppa, con direzione verso sud-ovest, prima a cavallo del confine tra il donato immobile e la proprietà di \*\*\*\*\* e poi a cavallo del confine tra la proprietà di*

\*\*\*\*\* e la proprietà di \*\*\*\*\*, fino a raggiungere il vecchio pozzo di acqua viva; [censita nel N.C.T. al foglio di mappa 373 - part. 682 e parte della part. 681] c) con il diritto di comproprietà, sempre assieme ai predetti \*\*\*\*\*, del predetto pozzo di acqua viva e dei relativi accessori."

Lungo il confine nord-est dell'immobile vi è una strada interpodereale comune, della cui costituzione si legge nell'atto di \_\_\_\_\_

Nell'atto di \_\_\_\_\_ si riporta anche la presenza di una stradella posta lungo il confine nord-ovest dell'immobile, censita nel N.C.T. al foglio di mappa 373 - part. 682, comune anche alla part. 683.

### Stato di occupazione.

L'immobile risulta libero/occupato dall'esecutata e dai familiari che con lei convivono.

### Provenienze ventennali.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>16/07/1992</b>	***** ***** proprietaria per l'intero della piena proprietà di NCT foglio di mappa 373, part. 482. - provenienza ***** *****	<b>atto di donazione accettata</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Rep. N°</b>	<b>Racc. N°</b>
		Dott. Eugenio Galfano notaio in Marsala	16/07/1992	14767	4961
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CC.RR:II. di Trapani	13/08/1992	16154	13398
Dal <b>29/11/2006</b>	***** ***** proprietaria per l'intero della piena proprietà di NCEU foglio di mappa 373, part. 482. - provenienza ***** *****	<b>atto di donazione accettata</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Rep. N°</b>	<b>Racc. N°</b>
		Dott. Eugenio Galfano notaio in Marsala	29/11/2006	48013	18554
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CC.RR:II. di Trapani	29/12/2006	40229	24456
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Uff. Registro di Marsala	05/08/1992	2039			
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Uff. Registro di Marsala	28/12/2006	3974	1T		

### Formalità pregiudizievoli, vincoli od oneri.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 02/05/2023, sono risultate sull'immobile staggito le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

<b>Tipo di Iscrizione:</b>				
<b>Ipoteca volontaria</b> , concessione a garanzia di mutuo – derivante da atto di mutuo				
<b>Iscrizione</b>				
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
CC.RR.II. di Trapani	03/03/2007	6833	1328	
<b>Soggetti</b>				
<b>A favore di</b>	<b>Contro</b>			
Banca Nuova s.p.a.	*****			
<b>Importo</b>	<b>Quota</b>	<b>Capitale</b>		
€ 120.000,00	1/1	€ 60.000,00		
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
Dott. Eugenio Galfano notaio in Marsala	14/02/2007	48423	18810	
Note:				

#### **Trascrizioni**

<b>Tipo di Trascrizione:</b>				
<b>Verbale di pignoramento Immobili</b>				
<b>Trascrizione</b>				
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
CC.RR.II. di Trapani	02/05/2023	8851	7255	
<b>Soggetti</b>				
<b>A favore di</b>	<b>Contro</b>	<b>Quota</b>		
Amco-Asset Management Company s.p.a.	*****	1/1		
Note:				

---

### Regolarità edilizia ed urbanistica.

Secondo la previsioni del vigente Piano Urbanistico Comprensoriale n° 1, approvato con D.P.R.S. in data 29/11/1977 n. 133/A e pubblicato in G.U.R.S. n. 8 del 25/02/1978, la zona territoriale omogenea nella quale ricade l'immobile oggetto di stima è classificata E/1 - verde agricolo. Tale zona è così normata:

Art. 39 - Zone E1

In dette zone è consentita la fabbricazione per uso residenziale a condizione che il volume fuori terra complessivo destinato a tale uso non superi la densità di mc./mq. 0,03.

Vi sono ammesse, al di fuori della densità fondiaria come sopra fissata, costruzioni di esclusivo carattere agricolo, come case coloniche, stalle, fienili, silos, ricoveri, ecc. in relazione ai fabbisogni delle singole aziende; sono anche ammesse attrezzature per il rifornimento, le riparazioni ed il ristoro per il movimento veicolare, nelle zone immediatamente prospicienti le pubbliche strade, le costruzioni per impianti produttivi attinenti l'agricoltura, gli impianti di trasformazione dei prodotti agricoli e dei prodotti del luogo, gli allevamenti e quanto già detto al paragrafo 7 dell'art. 38 (insediamento industriale nelle zone E).

E' consentita la ricostruzione dei fabbricati esistenti.

L'edificazione può avvenire a mezzo di licenze singole con gli obblighi di cui al 2° capoverso dell'art. 37.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967 – nell'atto del 29/11/2006 (art. 3, lett. a) è indicata come epoca di costruzione l'anno 1972, data indicata anche nella dichiarazione allegata alla richiesta di condono edilizio ai sensi della L. 47/1985.

L'immobile non risulta regolare per la legge n. 47/1985 – risulta in fase di definizione la pratica di condono edilizio ai sensi della L. 47/1985.

Il fabbricato è stato costruito nell'anno 1972 in assenza dei prescritti titoli abilitativi edilizi e per la sua regolarizzazione è stata presentata, presso il comune di Marsala, ed acquisita al protocollo 743 in data 11/03/1986, istanza di condono edilizio ai sensi della L. 47/1985.

Con determina n. 75 del 18/10/2013 (notificata alla ditta proprietaria) il Dirigente del Settore LL.PP. Area Organizzativa Edilizia Privata specifica che *"la richiesta di condono edilizio ... si intende accolta, ai sensi dell'art. 26 della L.R. 37/85 e ss. mm. ii. in quanto corredata, da oltre 24 mesi, di tutta la documentazione prevista dalla stessa legge"*. Riporta, ancora, che per il rilascio del provvedimento di concessione edilizia in sanatoria occorre depositare la seguente documentazione:

A. relazione geomorfologia o idraulica redatta da geologo abilitato, ove il fabbricato oggetto di sanatoria ricada all'interno di aree perimetrata a pericolosità e/o a rischio geomorfologico o idraulico nel piano stralcio per l'assetto idrogeologico (P.A.I.)

B. progetto vistato dall'ASP,

C. titolo di proprietà,

D. perizia giurata sulla descrizione e consistenza dell'abuso con evidenziati eventuali vincoli discendenti da leggi statali e regionali.

Sono state rilevate le seguenti difformità/irregolarità/abusi edilizi:

l'unità immobiliare risulta essere stata oggetto di significativi interventi di ampliamento che divergono dalla rappresentazione della planimetria allegata al fascicolo di condono edilizio, ai sensi della Legge 47/1985. Questi interventi includono la trasformazione della veranda coperta in ingresso, la conversione della terrazza sul retro, rispetto alla strada, in cucina, la creazione di una nuova terrazza a servizio della cucina ristrutturata e la costruzione di un locale di sgombero esterno, parte del quale ricade sulla particella 482 (la restante parte sulla particella 684). Inoltre, sono stati apportati cambiamenti alla distribuzione degli spazi interni con interventi sulle strutture portanti in muratura.

Per la realizzazione di tali interventi non sono stati rinvenuti, presso gli uffici comunali competenti, titoli abilitativi edilizi che ne attestino l'approvazione.

Poichè tali modifiche non sono conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente non sarà possibile regolarizzare l'abuso mediante il disposto dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 (recepito dalla Regione Sicilia con l'art. 14 della L.R. 16/2016), di conseguenza sarà necessario provvedere con il ripristino dello stato originario dei luoghi.

Questa situazione influisce negativamente sulla procedura di regolarizzazione edilizia (prot. 743/1986).

Per procedere al ripristino dello stato originale dei luoghi mediante demolizione delle opere in ampliamento sarà necessaria la presentazione di una SCIA.

Le spese per l'esecuzione delle opere di ripristino, comprensivi degli oneri tecnici e sicurezza (progettazione, direzione dei lavori, coordinamento per la sicurezza, diritti ed oneri, ecc.) ammontano, come da computo metrico allegato, ad € 48.383,52 comprensivi di IVA.

#### **Certificazioni energetiche, dichiarazioni di conformità, Agibilità**

- 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'immobile non è dotato di certificato di abitabilità/agibilità.

---

### **Stima lotti**

#### **Lotto unico**

Fabbricato terrano, adibito a civile abitazione (monofamiliare), con annesso piccolo spiazzo di terreno. L'immobile è sito a Marsala, nella contrada Strasatti, contrassegnato dal civico 362/H; ed

è identificato presso il N.C.E.U al foglio di mappa 373 con la particella 482.; posto in vendita per il diritto di piena proprietà.

Metodo di stima utilizzato:

premesso che il valore di mercato, così come definito dalla Norma UNI 11612/2015 è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione, per la determinazione del valore di mercato dell'immobile oggetto del presente rapporto di stima si è scelto il Metodo sintetico o comparativo, che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori e le caratteristiche dei beni noti e l'immobile oggetto della presente stima.

Questo è un metodo finalizzato a determinare il valore di un immobile attraverso il prezzo di mercato rilevato per immobili aventi caratteristiche intrinseche (destinazione d'uso, dimensioni, stato di coltivazione, condizioni di manutenzione, ecc.) ed estrinseche (ubicazione, contesto, condizioni di transitabilità delle strade di collegamento con i vicini mercati e centri urbani, ecc.) simili, cd. comparabili.

Il procedimento sintetico consiste nell'adottare un prezzo unitario, che nel caso di specie sarà quello del metro quadrato, assumendo tale valore dal corrispondente prezzo unitario medio di mercato corrente nella zona dell'immobile da stimare, che verrà quindi moltiplicato per la superficie convenzionale (o commerciale).

Le indagini e ricerche di mercato sono state condotte presso notai da agenzie immobiliari operanti nella zona, inoltre sono state studiate le rilevazioni periodiche pubblicate dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e del borsino immobiliare.

Conseguentemente, il sottoscritto ritiene di poter stimare il più probabile valore unitario di mercato per immobili aventi le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche in €/mq. 850,00.

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Val. unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
<b>Lotto n° 1</b> - Villetta Marsala (TP) - contrada Strasatti, edificio Edificio, scala Scala , interno Interno , piano Piano	160,26 mq	850,00 €/mq	€ 136.221,00	100,00%	€ 136.221,00
				Valore di stima:	€ 136.221,00

Valore di stima: € 136.221,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Differenza oneri tributari su base catastale e reale	7,00	%
Rischio assunto per assenza di garanzia per vizi	5,00	%
Variazione mercato (mercato con prezzi in discesa)	3,00	%
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	2,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica (come da computo metrico allegato)	48383,52	€
Oneri di regolarizzazione catastale	0,00	€
Stato di possesso	0,00	%
Spese condominiali insolute	0,00	€
Mancato reddito [L'aliquota del mancato reddito è ricavata dalla media dei saggi di fruttuosità lordi per la zona O.M.I.]	0,00	€
Mancato guadagno [Il saggio del mancato guadagno è relativo al rendimento dei titoli di Stato a termine simile alla durata del contratto per destinazione (nel caso 8 anni), pubblicato dalla Banca d'Italia (vedi Rendistato – mese Ottobre).]	0,00	€
Quota ammortamento [La quota di ammortamento è quella normale per immobili residenziali (vita economica 100 anni).]	0,00	€
Arrotondamento	68,86	€

**Valore finale di stima: € 57.800,00 .**

Il canone di locazione può essere stimato in € 325,00 /mese.

### Eventuali particolarità da segnalare

Nessuna.

## Riepilogo bando d'asta

### **Lotto unico**

Fabbricato terrano, adibito a civile abitazione (monofamiliare), con annesso piccolo spiazzo di terreno. L'immobile è sito a Marsala, nella contrada Strasatti, contrassegnato dal civico 362/H; ed è identificato presso il N.C.E.U al foglio di mappa 373 con la particella 482.; posto in vendita per il diritto di piena proprietà.

L'immobile ricade in zona periferica del centro urbano (zona OMI: E2/Suburbana/zona extraurbana), vicino al centro abitato di contrada Strasatti ed al confine comunale con il territorio di Petrosino. Esso dista circa 11 km. da piazza Caprera.

Le tipologie costruttive prevalenti sono edifici isolati monofamiliari ad una elevazione fuori terra (tipo villetta).

La zona è scarsamente urbanizzata e manca di opere ed i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'immobile si compone di un lotto di terreno, della superficie catastale di 355 mq., sul quale insiste un fabbricato.

L'abitazione ha la seguente distribuzione interna: tre vani (soggiorno e due camere da letto), una cucina, due servizi igienici, un ingresso, un corridoio, un disimpegno, due ripostigli, oltre due terrazze, ed una porzione di un vano sgombero esterno.

Le finiture sono del tipo civile, mentre le condizioni di manutenzione e conservazione sono mediocri.

L'unità immobiliare presenta degli abusi edilizi per essere stata ampliata, gli abusi sono non sanabili e di conseguenza sarà necessario provvedere al ripristino dello stato originario dei luoghi.

Si rimanda a quanto riportato nel paragrafo "Regolarità edilizia ed urbanistica".

L'area nella quale ricade l'immobile oggetto di stima non è gravata da vincoli paesaggistici e/o ambientali.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

---

## Schema riassuntivo

### Lotto unico - Villetta

<b>Ubicazione:</b>	Marsala (TP) - contrada Strasatti, edificio Edificio, scala Scala , interno Interno , piano Piano		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile e dati catastali:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 373, Part. 482, Zc. 2, Categoria A3	<b>Superficie Convenzionale</b>	160,26 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Descrizione		
<b>Descrizione:</b>	Inserire una sommaria descrizione del bene comprensiva delle caratteristiche urbanistiche dell'area come, ad esempio, la presenza di parcheggi o di servizi in generale.		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile ricade in zona periferica del centro urbano (zona OMI: E2/Suburbana/zona extraurbana), vicino al centro abitato di contrada Strasatti ed al confine comunale con il territorio di Petrosino. Esso dista circa 11 km. da piazza Caprera. Le tipologie costruttive prevalenti sono edifici isolati monofamiliari ad una elevazione fuori terra (tipo villetta). La zona è scarsamente urbanizzata e manca di opere ed i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. L'immobile si compone di un lotto di terreno, della superficie catastale di 355 mq., sul quale insiste un fabbricato. L'abitazione ha la seguente distribuzione interna: tre vani (soggiorno e due camere da letto), una cucina, due servizi igienici, un ingresso, un corridoio, un disimpegno, due ripostigli, oltre due terrazze, ed una porzione di un vano sgombero esterno. Le finiture sono del tipo civile, mentre le condizioni di manutenzione e conservazione sono mediocri. L'unità immobiliare presenta degli abusi edilizi per essere stata ampliata, gli abusi sono non sanabili e di conseguenza sarà necessario provvedere al ripristino dello stato originario dei luoghi. Si rimanda a quanto riportato nel paragrafo "Regolarità edilizia ed urbanistica". L'area nella quale ricade l'immobile oggetto di stima non è gravata da vincoli paesaggistici e/o ambientali.		

**Prezzo a base d'asta**

**€ 57.800,00**

## **Allegati**

- verbale di inizio operazioni;
- documentazione catastale;
- rilievo dell'immobile;
- documentazione fotografica;
- titoli di proprietà;
- documentazione edilizia.