

---

# TRIBUNALE DI MARSALA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Mangiaracina Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 37/2022 del R.G.E.

promossa da

**Curatela Fallimentare** [REDACTED]

*Codice fiscale: 02413510815*

*Partita IVA: 02413510815*

contro

[REDACTED]

*Codice fiscale:* [REDACTED]

*contrada c/da* [REDACTED]

*91025 - Marsala (TP)*

*nat* [REDACTED] *a MARSALA (TP) il* [REDACTED]

## SOMMARIO

---

Incarico.....	
Premessa.....	
Descrizione .....	
Lotto n. 1 .....	
Stima / Formazione lotti .....	
Riserve e particolarità da segnalare.....	
Lotto n. 2 .....	
Stima / Formazione lotti .....	
Riserve e particolarità da segnalare.....	
Lotto n. 3 .....	
Stima / Formazione lotti .....	
Riserve e particolarità da segnalare.....	

## INCARICO

---

All'udienza del 15/06/2022, il sottoscritto Ing. Mangiaracina Giuseppe, con studio nel viale Irlanda n. 19 - 91026 - Mazara del Vallo (TP), email gmangiaracina@tiscali.it, PEC giuseppe.mangiaracina@ordineingegneritrapani.it, Tel. 340 4041263, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/06/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Bene n° 1 - appartamento posto al primo piano di un maggior fabbricato sito in Marsala, nella via Gioventù n.46/c, identificato nel NCEU del Comune di Marsala al foglio di mappa 200, particella 850 sub 4;
- Bene n. 2 - unità immobiliare adibita a laboratorio artigianale sita in Marsala, nella via della Gioventù nn.46/a, 46/d, 46/e, identificata nel NCEU del Comune di Marsala al foglio di mappa 200, particella 850 sub 3;
- Bene n. 3 - locale di piano terra adibito a deposito sito in Marsala, nella via della Gioventù, identificato nel NCEU del Comune di Marsala al foglio di mappa 200, particella 850 sub 2;
- Bene n. 4 - area comune interposta alla strada sita in Marsala, nella via della Gioventù n.46, identificata nel NCEU del Comune di Marsala al foglio di mappa 200, particella 850 sub 1;
- Bene n. 5 - locale deposito terrano sito in Marsala, nella via della Gioventù n.48/a, identificata nel NCEU del Comune di Marsala al foglio di mappa 200, particella 728 sub 7.

## DESCRIZIONE

---

- Bene n° 1 - unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale posto al primo piano di un maggior fabbricato sito in Marsala, nella via della Gioventù n. 46/c, identificato nel NCEU del Comune di Marsala al foglio di mappa 200, particella 850 sub 4; l'appartamento è confinante, secondo le risultanze catastali, ad ovest e a sud con l'opificio di [REDACTED] (parte posteriore e laterale dell'immobile), ad est con la strada di accesso (parte anteriore dell'immobile). I dati specificati nell'atto di pignoramento corrispondono alle risultanze catastali. L'unità immobiliare risulta conforme alla planimetria catastale ad eccezione di:
  - una porta per l'accesso ad un vano che risulta mancante nella planimetria catastale ma presente nello stato di fatto. Ciò è dovuto sicuramente ad un errore nella redazione della planimetria catastale dato che non c'è altro modo per accedere al vano.
  - due pozzi luce nella planimetria catastale risultano nello stato di fatto coperti con lamiera coibentata a formare altri vani utili.
- Bene n° 2 - unità immobiliare adibita a laboratorio artigianale sita in Marsala, nella via della Gioventù n. 46/b, 46/d, 46/e, identificata nel NCEU del Comune di Marsala al foglio di mappa 200, particella 850 sub 3; l'unità immobiliare è confinante, secondo le risultanze catastali, ad ovest e a sud con l'opificio di [REDACTED] (parte posteriore e laterale dell'immobile), ad est con la strada di accesso (parte anteriore dell'immobile). L'immobile è pure confinante con il sub 2 della stessa ditta proprietaria. I dati specificati nell'atto di pignoramento corrispondono alle risultanze catastali. L'unità immobiliare risulta conforme alla planimetria catastale ad eccezione di:

- un soppalco realizzato all'interno del locale che per una parte è destinato a locali assimilabili ad ufficio mentre per la rimanente parte è adibita a deposito;
- presenza di pareti di divisioni interne per formare un w.c. e un magazzino;
- mancano i muri di divisione col magazzino individuato al sub 2. Di fatto il sub 3 è unito al sub 2.
- Bene n° 3 – locale di piano terra adibito a deposito sito in Marsala, nella via della Gioventù n. 46/a, identificato nel NCEU del Comune di Marsala al foglio di mappa 200, particella 850 sub 2; l'unità immobiliare è confinante a sud con l'opificio di [REDACTED], con il sub 3 della stessa ditta proprietaria e con la strada di accesso. I dati specificati nell'atto di pignoramento corrispondono alle risultanze catastali. L'unità immobiliare risulta conforme alla planimetria catastale ad eccezione di:
  - assenza delle pareti divisorie col sub 3. Di fatto il sub 2 è unito al sub 3.
- Bene n° 4 – area comune interposta alla strada sita in Marsala, nella via della Gioventù, identificata nel NCEU del Comune di Marsala al foglio di mappa 200, particella 850 sub 1; si tratta di una porzione di strada privata, traversa della via della Gioventù, che consente di raggiungere gli immobili oggetto di pignoramento. Evidentemente tale strada ancora non è stata frazionata e acquisita dal comune e per tale motivo risulta Bene Comune non Censibile B.C.N.C., cioè un immobile comune a ad altri immobili che non possiede autonoma capacità reddituale. Anche se possiede un suo identificativo catastale il B.C.N.C. in visura non avrà ne titolarità ne classamento e non è suscettibile di vendita autonoma.
- Bene n° 5 – locale di piano terra adibito a deposito, nella via della Gioventù n. 48, identificata nel NCEU del Comune di Marsala al foglio di mappa 200, particella 728 sub 7; l'unità immobiliare è confinante, secondo documenti catastali, ad ovest con area libera di della stessa ditta costituente parte della strada di accesso (parte anteriore del fabbricato), ad ovest con [REDACTED] (parte posteriore del fabbricato), a nord con eredi di [REDACTED] e a sud con stradella comune. I dati specificati nell'atto di pignoramento corrispondono alle risultanze catastali. L'unità immobiliare risulta conforme alla planimetria catastale.

## LOTTO N. 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale posto al primo piano di un maggior fabbricato sito in Marsala, nella via della Gioventù n. 46/c, identificato nel NCEU del Comune di Marsala al foglio di mappa 200, particella 850 sub 4;
- **Bene n° 4 (quota indivisa)** – area comune interposta alla strada sita in Marsala, nella via della Gioventù, identificata nel NCEU del Comune di Marsala al foglio di mappa 200, particella 850 sub 1; si tratta di una porzione di strada privata, traversa della via della Gioventù, che consente di raggiungere gli immobili oggetto di pignoramento.

Nel decreto di trasferimento è necessario comprendere oltre all'immobile n° 1 anche la quota indivisa dell'immobile n° 4 rappresentante una porzione della strada di accesso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

---

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

- [REDACTED] (proprietà 1/1)  
Codice fiscale: [REDACTED]  
contrada c/da [REDACTED]  
91025 - Marsala (TP)  
nat[REDACTED] a MARSALA (TP) il [REDACTED]

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

- [REDACTED] (proprietà 1/1)

## CONFINI

---

L'immobile è confinante, secondo le risultanze catastali, ad ovest e a sud con l'opificio di [REDACTED] [REDACTED] (parte posteriore e laterale dell'immobile), ad est con la strada di accesso (parte anteriore dell'immobile).

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	149,31 mq		1,00	149,31 mq	3,11 m	Primo
Pozzi luce	25,76 mq		0,55	14,17 mq	-----	Primo
Vano scala	9,55 mq		0,55	5,25 mq	-----	Terra-primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>168,73 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>168,73 mq</b>		

Si precisa che:

- una porta per l'accesso ad un vano che risulta mancante nella planimetria catastale ma presente nello stato di fatto. Ciò è dovuto sicuramente ad un errore nella redazione della planimetria catastale dato che non c'è altro modo per accedere al vano;
- due pozzi luce nella planimetria catastale risultano nello stato di fatto coperti con lamiera coibentata a formare altri vani utili.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/08/1971 al 22/05/2013	██████████	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 200, Part. 850 Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.04.60
Dal 22/05/2013	██████████	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 200, Part. 850, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A/2 Cl. 3, Cons. 8 vani Rendita € 404,90 Piano T-2-3

Per la cronistoria dei dati catastali si rimanda al certificato storico per immobile. L'immobile appartiene all'esecutata nella forma di proprietà intera 1/1.

## DATI CATASTALI

---

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Dati di superficie		Rendita	Piano	Graffato
								Tot.	Tot. escl aree scoperte			
	200	850	4	1	A/2	3	8 vani	187 mq	182 mq	404,90 €	T-2-3	

### **Corrispondenza catastale**

Si precisa che:

- una porta per l'accesso ad un vano che risulta mancante nella planimetria catastale ma presente nello stato di fatto. Ciò è dovuto sicuramente ad un errore nella redazione della planimetria catastale dato che non c'è altro modo per accedere al vano;
- due pozzi luce nella planimetria catastale risultano nello stato di fatto coperti con lamiera coibentata a formare altri vani utili.

Per l'emissione del decreto di trasferimento bisogna quindi considerare che:

- deve essere demolita la copertura dei due pozzi luce;
- deve essere aggiornata la planimetria catastale inserendo la porta mancante.

## PRECISAZIONI

---

Nessuna

## PATTI

---

Fa parte del lotto di terreno su cui è stato costruito l'intero immobile cui appartiene l'abitazione, una striscia di terreno costituente una porzione della strada di accesso da cui si accede dalla via della Gioventù. Tale striscia di terreno è sostanzialmente destinata, e quindi vincolata, per la realizzazione e manutenzione della strada di accesso che si diparte dalla via della Gioventù secondo quanto descritto nel rogito notarile del Notaio Matteo La Francesca dell'11/08/1971. La striscia di terreno in questione fa parte del catasto fabbricati, rappresenta un bene comune non censibile ed è identificata al foglio di mappa n. 200 part. 850 sub 1. Nel decreto di trasferimento dovrà essere indicato anche il bene comune non censibile in questione.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile ha uno stato conservativo buono all'interno mentre all'esterno presenta lo stato di finitura dell'intonaco degradato con alcuni ferri di armatura esposti.

## PARTI COMUNI

---

L'appartamento ha un androne di uso esclusivo ma essendo collocato sopra gli altri sub del piano terreno che costituiscono altri lotti per la vendita, allora si può individuare l'esistenza di un piccolo condominio con le relative parti comuni quali il prospetto, ecc. Inoltre la porzione di terreno sopra descritta nella sezione "Patti" rappresenta anch'essa una parte comune.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si rileva l'esistenza di servitù gravante sul bene pignorato ad eccezione della porzione di strada con i vincoli anzidetti.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile è in uno stato di manutenzione più che buono. Si nota la presenza di copertura in lamiera coibentata laddove risultano dei pozzi luce secondo la planimetria catastale.

L'abitazione prospetta a est con la via privata che si diparte dalla via della Gioventù, ad ovest e a sud con l'opificio di [REDACTED] (parte posteriore e laterale dell'immobile), a nord con altri.

Il tipo di fondazioni è del tipo travi rovesce.

Strutture in elevazione: struttura intelaiata in calcestruzzo armato.

Solai: del tipo piano in laterocemento.

Prospecti: intonacati con alternanza di due colori chiaro e scuro nella tonalità del marrone. Il prospetto è leggermente degradato con alcuni ferri di armatura esposti.

Ingressi: androne di uso esclusivo che rende l'appartamento indipendente dai subalterni del piano terreno.

Pavimenti: piastrelle in ceramica.

Pareti: intonacate e tinteggiate.

Infissi esterni: alluminio anodizzato e serrande in plastica.

Infissi interni: porte in tamburato di legno con aggiunta di decorazioni.

Bagni: 2 servizi igienici in buono stato.

Impianto elettrico: funzionante ma senza certificazione di conformità.

Impianto idrico: funzionante ma senza certificazione di conformità.

Impianto di gas: a metano per la cucina e l'acqua calda sanitaria ma senza certificato di conformità.

Riscaldamento: radiatori ad acqua ma non funzionante, qualche condizionatore.

Acqua calda: proveniente da caldaia a gas.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile è occupato con regolare contratto di locazione dai genitori dell'esecutata.



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/08/1971 al 22/05/2013	[REDACTED], nat a Marsala il [REDACTED], proprietari per l'intero della particella di terreno n. 850 sulla quale sono state edificate i locali di piano terreno e l'abitazione di primo piano. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Matteo La Francesca	11/08/1971	66033	7659
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Trapani	26/08/1971	13017	11744
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Marsala	20/08/1971	2319	285
Dal 22/05/2013	[REDACTED], nat a Marsala il [REDACTED], proprietari per l'intero dell'appartamento particelle n. 850 sub 4. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	<b>Permuta</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Marsala	22/05/2013		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Trapani	24/06/2013		
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Marsala	14/06/2013	899	34

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Trapani il 01/03/2022  
Reg. gen. 3993 - Reg. part. 3403  
Quota: 1/1  
A favore di Curatela del Fallimento della [REDACTED] in liquidazione  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura

Il verbale di pignoramento sugli immobili si riferisce al diritto di piena proprietà dell'esecutata e per la quota di 1/1 (intero).

## NORMATIVA URBANISTICA

---

\*\*\*\*\*

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Per l'immobile staggito è stato possibile risalire solamente ad una domanda di concessione edilizia in sanatoria n. 122/3617 a nome di [REDACTED]. La pratica non è stata ancora completata. Al momento del sopralluogo del CTU, da un confronto fra la planimetria catastale e lo stato di fatto dell'immobile, si evincono delle difformità consistenti nella presenza di due coperture in lamiera coibentata nei pozzi luce risultanti dalla planimetria catastale. È possibile sanare queste difformità rimuovendo tali coperture. Da un confronto col tecnico del comune di Marsala addetto all'ufficio condono è emersa la possibilità di ammettere in sanatoria il predetto immobile nella sua consistenza volumetrica (ovviamente a condizione di eliminare le difformità interne).

### *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.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## 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, 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 così costituito:

- **Bene N° 1** – Piena proprietà di una unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale posto al primo piano di un maggior fabbricato sito in Marsala, nella via Gioventù n. 46/c. Sono presenti delle coperture in lamiera coibentata in corrispondenza dei pozzi luce in contrasto con quanto risulta dalla planimetria catastale.

Identificato nel NCEU del Comune di Marsala al foglio di mappa 200, particella 850 sub 4, zona cens. 1, cat. A/2, classe 3, consist. 8 vani, dati di superficie: tot. 187 mq, escluse aree scoperte 182 mq, rendita 404,90 €. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena proprietà (1/1)

- **Bene n° 4 (quota indivisa)** – area comune interposta alla strada sita in Marsala, nella via della Gioventù, identificata nel NCEU del Comune di Marsala al foglio di mappa 200, particella 850 sub 1; si tratta di una porzione di strada privata, traversa della via della Gioventù, che consente di raggiungere gli immobili oggetto di pignoramento. L'immobile viene posto in vendita come bene comune non censibile ai sub 2 - 3 (locali del piano terreno).

La stima dell'immobile verrà effettuata utilizzando il metodo sintetico comparativo che consiste nella determinazione del valore di un immobile mediante paragone con altri immobili aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Per l'indagine sui valori di mercato si farà riferimento anche all'osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia delle entrate, alle agenzie immobiliari della zona. Infine si utilizzerà l'esperienza del sottoscritto per effettuare eventuali adattamenti dei valori scaturiti dalle indagini sopraccitate.

Sarà necessario rimuovere le coperture in lamiera coibentata dei pozzi luce risultanti dalla planimetria catastale. La spesa per l'intervento calcolata in maniera forfettaria è di circa 2.000,00 euro. È anche necessario effettuare una pratica catastale per inserire la porta mancante nella planimetria catastale per una spesa di circa 600,00 euro. È necessario provvedere al completamento della pratica di concessione edilizia in sanatoria, le cui spese tecniche sono di circa 3.000,00. Infine, da un confronto con il tecnico del comune di Marsala, è emerso una situazione debitoria per l'oblazione di € 4.694,06 oltre agli interessi del 15% (3% annui per gli ultimi 5 anni dalla notifica alla ditta proprietaria), e per gli oneri concessori di € 7.047,73 oltre alla sanzione di 1/3 del predetto importo. L'oblazione e gli oneri concessori calcolati dall'ufficio tecnico e alcune spese tecniche riguardando l'intero immobile vanno considerate nella misura forfettaria del 50%

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> – Appartamento Marsala (TP) – via della Gioventù (traversa) n. 46/C	168.73 mq	680,00 €/mq	€ 114.736,40	100,00%	€ 114.736,40
				Valore di stima:	€ 114.736,40

Valore di stima: € 114.736,40

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Demolizione irregolarità	2.000,00	€
Oneri tecnici per completamento pratica di condono	1.500,00	€
Regolarizzazione catastale	600,00	€
Saldo oblazione (circa)	2.700,00	€
Saldo oneri concessori (circa)	4.700,00	€

Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%
Stato di possesso	5,00	%

**Valore finale di stima: € 85.389,12**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

---

Per l'immobile in questione è stata fatta richiesta di concessione edilizia in sanatoria n. 122/3617 a nome di ██████████. La pratica contiene solo pochi documenti quali i modelli di sanatoria ed alcuni versamenti riguardanti l'oblazione. La pratica di sanatoria deve essere completata con documenti essenziali quali elaborati grafici, relazione tecnica, perizia giurata, ecc., redatti da un tecnico abilitato. Da indagini del CTU presso l'ufficio condono edilizio del comune di Marsala, con il supporto del tecnico comunale addetto alle sanatorie e con l'ausilio di aerofotogrammetrie a disposizione dello stesso ufficio tecnico, è emerso che l'immobile si trova nelle condizioni di ammissibilità in sanatoria. Tuttavia sarà l'istruzione della pratica a seguito del completamento dei documenti necessari a stabilire in forma definitiva la sanabilità dell'immobile. Anche gli importi delle rate residue di oblazione ed oneri concessori potrebbero differire rispetto a quelle comunicati dall'ufficio tecnico alla ditta richiedente.

## LOTTO N. 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene n° 2** – unità immobiliare adibita a laboratorio artigianale sita in Marsala, nella via della Gioventù n. 46/b, 46/d, 46/e, identificata nel NCEU del Comune di Marsala al foglio di mappa 200, particella 850 sub 3;
- **Bene n° 3** – locale di piano terra adibito a deposito sito in Marsala, nella via della Gioventù n. 46/a, identificato nel NCEU del Comune di Marsala al foglio di mappa 200, particella 850 sub 2;
- **Bene n° 4 (quota indivisa)** – area comune interposta alla strada sita in Marsala, nella via della Gioventù, identificata nel NCEU del Comune di Marsala al foglio di mappa 200, particella 850 sub 1; si tratta di una porzione di strada privata, traversa della via della Gioventù, che consente di raggiungere gli immobili oggetto di pignoramento.

Nel decreto di trasferimento è necessario comprendere oltre all'immobile n° 1 anche la quota indivisa dell'immobile n°4 rappresentante una porzione della strada di accesso.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

### TITOLARITÀ

---

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

- [REDACTED] (proprietà 1/1)  
Codice fiscale: [REDACTED]  
contrada c/da [REDACTED]  
91025 - Marsala (TP)  
nat [REDACTED] a MARSALA (TP) il [REDACTED]

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

- [REDACTED] (proprietà 1/1)

### CONFINI

---

Il lotto n. 2 è confinante, secondo le risultanze catastali, ad ovest e a sud con l'opificio di [REDACTED] [REDACTED] (parte posteriore e laterale dell'immobile), ad est con la strada di accesso (parte anteriore dell'immobile).

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	53,00 mq		1,00	53,00 mq	3,50 m	Terra
Attività artigianale	328,00 mq		1,00	328,00 mq	4,45 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>381,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>381,00 mq</b>		

Si precisa che il lotto in questione è stato composto dai due subalterni perché insieme risultano più appetibili sul mercato e perché di fatto sono già uniti senza i muri che li dovrebbero dividere.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/08/1971 al 22/05/2013	██████████	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 200, Part. 850 Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.04.60
Dal 22/05/2013	██████████	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 200, Part. 850, Sub. 3, Zc. 1 Categoria C/3 Cl. 3, Cons. 305 mq Rendita € 598,57 Piano T  Fg. 200, Part. 850, Sub. 2, Zc. 1 Categoria C/2 Cl. 4, Cons. 54 mq Rendita € 125,50 Piano T

Per la cronistoria dei dati catastali si rimanda al certificato storico per immobile. L'immobile appartiene all'esecutata nella forma di proprietà intera 1/1.

## DATI CATASTALI

---

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Dati di superficie		Rendita	Piano	Graffato
								Tot.	Tot. escl aree scoperte			
	200	850	3	1	C/3	3	305 mq	351 mq		598,57 €	T	
	200	850	2	1	C/2	4	54 mq	62 mq		125,50 €	T	

### **Corrispondenza catastale**

Si precisa che:

- all'interno del sub 3 sono presenti due soppalchi raggiungibili da una scala in metallo dove sono ricavati un magazzino ed un ufficio, in difformità alla planimetria catastale. Tale soppalco è difforme alla planimetria catastale;
- all'interno del sub 3 è presente un servizio igienico e adiacente ad esso un piccolo vano privo di copertura, anch'essi difformi alla planimetria catastale;
- mancano i muri interni di divisione fra il sub 3 ed il sub 2;
- manca una scala interna e la vicina porta.

## PRECISAZIONI

---

Nessuna

## PATTI

---

Fa parte del lotto di terreno su cui è stato costruito l'intero immobile cui appartiene l'abitazione, una striscia di terreno costituente una porzione della strada di accesso da cui si accede dalla via della Gioventù. Tale striscia di terreno è sostanzialmente destinata, e quindi vincolata, per la realizzazione e manutenzione della strada di accesso che si diparte dalla via della Gioventù secondo quanto descritto nel rogito notarile del Notaio Matteo La Francesca dell'11/08/1971. La striscia di terreno in questione fa parte del catasto fabbricati, rappresenta un bene comune non censibile ed è identificata al foglio di mappa n. 200 part. 850 sub 1. Nel decreto di trasferimento dovrà essere indicato anche il bene comune non censibile in questione.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile ha uno stato conservativo pessimo all'interno mentre all'esterno presenta l'intonaco grezzo e ammalorato.

## PARTI COMUNI

---

I locali hanno accessi separati dall'appartamento del primo piano ma trovandosi al piano terreno di un immobile di maggiore consistenza, allora si può individuare l'esistenza di un piccolo condominio con le

relative parti comuni quali il prospetto, ecc. Inoltre la porzione di terreno sopra descritta nella sezione "Patti" rappresenta anch'essa una parte comune.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si rileva l'esistenza di servitù gravante sul bene pignorato ad eccezione della porzione di strada con i vincoli anzidetti.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile è in uno stato di manutenzione pessimo. I locali prospettano a est con la via privata che si diparte dalla via della Gioventù, ad ovest e a sud con l'opificio di [REDACTED] (parte posteriore e laterale dell'immobile), a nord con altri.

Il tipo di fondazioni è del tipo travi rovesce.

Strutture in elevazione: struttura intelaiata in calcestruzzo armato.

Solai: del tipo piano in laterocemento per una parte del sub 3 (in corrispondenza dell'appartamento del primo piano sub 4), per la rimanente parte del sub 3 e per il sub 2 la copertura è del tipo in lamiera coibentata

Prospetti: intonacati al grezzo e ammalorato.

Ingressi: tre saracinesche per il sub 3 e una saracinesca per il sub 2 che rendono i locali indipendenti dall'appartamento del primo piano.

Pavimenti: piastrelle in graniglia di marmo.

Pareti: intonacate al grezzo.

Infissi esterni: saracinesche in metallo.

Infissi interni: porte in alluminio anodizzato di bassa fattura.

Bagni: un servizio igienico in condizioni precarie e non risultante nella planimetria catastale.

Impianto elettrico: funzionante ma senza certificazione di conformità.

Impianto idrico: funzionante ma senza certificazione di conformità.

Impianto di gas: a metano per la cucina e l'acqua calda sanitaria ma senza certificato di conformità.

Riscaldamento: radiatori ad acqua ma non funzionante, qualche condizionatore.

Acqua calda: proveniente da caldaia a gas.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile è libero.



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/08/1971 al 22/05/2013	██████████, nat a Marsala il ██████████, proprietario per l'intero della particella di terreno n. 850 sulla quale sono state edificate i locali di piano terreno e l'abitazione di primo piano. Codice Fiscale/P.IVA: ██████████	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Matteo La Francesca	11/08/1971	66033	7659
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Trapani	26/08/1971	13017	11744
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Marsala	20/08/1971	2319	285
Dal 22/05/2013	██████████, nat a Marsala il ██████████, proprietaria per l'intero dell'appartamento particelle n. 850 sub 4. Codice Fiscale/P.IVA: ██████████	<b>Permuta</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Marsala	22/05/2013		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Trapani	24/06/2013		
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Marsala	14/06/2013	899	34

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Trapani il 01/03/2022  
Reg. gen. 3993 - Reg. part. 3403  
Quota: 1/1  
A favore di Curatela del Fallimento della ██████████ in liquidazione  
Contro ██████████  
Formalità a carico della procedura

Il verbale di pignoramento sugli immobili si riferisce al diritto di piena proprietà dell'esecutata e per la quota di 1/1 (intero).

## NORMATIVA URBANISTICA

---

\*\*\*\*\*

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Per l'immobile staggito è stato possibile risalire solamente ad una domanda di concessione edilizia in sanatoria n. 122/3617 a nome di [REDACTED]. La pratica non è stata ancora completata. Al momento del sopralluogo del CTU, da un confronto fra la planimetria catastale e lo stato di fatto dell'immobile, si evincono delle difformità consistenti nella presenza di due soppalchi, da un w.c., da un vano senza copertura ed infine manca una scala interna e la vicina porta. È possibile sanare queste difformità rimuovendo gli abusivismi. Da un confronto col tecnico del comune di Marsala addetto all'ufficio condono è emersa la possibilità di ammettere in sanatoria il predetto immobile nella sua consistenza volumetrica (ovviamente a condizione di eliminare le difformità interne).

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## 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, 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 così costituito:

- **Bene n° 2** – Piena proprietà di un'unità immobiliare adibita a laboratorio artigianale sita in Marsala, nella via della Gioventù n. 46/b, 46/d, 46/e, identificata nel NCEU del Comune di Marsala al foglio di mappa 200, particella 850 sub 3; zona cens. 1, cat. C/3, classe 3, consist.

305 mq, dati di superficie: tot. 351 mq, rendita 598,57 €. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena proprietà (1/1)

- **Bene n° 3** – locale di piano terra adibito a deposito sito in Marsala, nella via della Gioventù n. 46/a, identificato nel NCEU del Comune di Marsala al foglio di mappa 200, particella 850 sub 2; zona cens. 1, cat. C/2, classe 4, consist. 54 mq, dati di superficie: tot. 62 mq, rendita 125,50 €. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena proprietà (1/1)
- **Bene n° 4 (quota indivisa)** – area comune interposta alla strada sita in Marsala, nella via della Gioventù, identificata nel NCEU del Comune di Marsala al foglio di mappa 200, particella 850 sub 1; si tratta di una porzione di strada privata, traversa della via della Gioventù, che consente di raggiungere gli immobili oggetto di pignoramento. L'immobile viene posto in vendita come bene comune non censibile al sub 4 (appartamento di primo piano).

La stima dell'immobile verrà effettuata utilizzando il metodo sintetico comparativo che consiste nella determinazione del valore di un immobile mediante paragone con altri immobili aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Per l'indagine sui valori di mercato si farà riferimento anche all'osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia delle entrate, alle agenzie immobiliari della zona. Infine si utilizzerà l'esperienza del sottoscritto per effettuare eventuali adattamenti dei valori scaturiti dalle indagini sopraccitate.

Sarà necessario rimuovere i soppalchi e il w.c. col vano adiacente. La spesa per l'intervento calcolata in maniera forfettaria è di circa 4.000,00 euro. È necessario provvedere al completamento della pratica di concessione edilizia in sanatoria, le cui spese tecniche sono di circa 3.000,00. Infine, da un confronto con il tecnico del comune di Marsala, è emerso una situazione debitoria per l'oblazione di € 4.694,06 oltre agli interessi del 15% (3% annui per gli ultimi 5 anni dalla notifica alla ditta proprietaria), e per gli oneri concessori di € 7.047,73 oltre alla sanzione di 1/3 del predetto importo. L'oblazione e gli oneri concessori calcolati dall'ufficio tecnico e alcune spese tecniche riguardando l'intero immobile vanno considerate nella misura forfettaria del 50%.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene n° 2</b> – Laboratorio artigianale Marsala (TP) – via della Gioventù (traversa) n. 46/B-D-E	328,00 mq	400,00 €/mq	€ 131.200,00	100,00%	€ 131.200,00
<b>Bene n° 3</b> – Deposito Marsala (TP) – via della Gioventù (traversa) n. 46/A	53,00 mq	300,00 €/mq	€ 15.900,00	100,00%	€ 15.900,00
				Valore di stima:	€ 147.100,00

Valore di stima: € 114.736,40

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Demolizione parti abusive	4.000,00	€
Oneri tecnici per completamento pratica di condono	1.500,00	€
Saldo oblazione (circa)	2.700,00	€
Saldo oneri concessori (circa)	4.700,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	20,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	30,00	%
Stato di possesso	0,00	%

**Valore finale di stima: € 67.100,00**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

---

Per l'immobile in questione è stata fatta richiesta di concessione edilizia in sanatoria n. 122/3617 a nome di [REDACTED]. La pratica contiene solo pochi documenti quali i modelli di sanatoria ed alcuni versamenti riguardanti l'oblazione. La pratica di sanatoria deve essere completata con documenti essenziali quali elaborati grafici, relazione tecnica, perizia giurata, ecc., redatti da un tecnico abilitato. Da indagini del CTU presso l'ufficio condono edilizio del comune di Marsala, con il supporto del tecnico comunale addetto alle sanatorie e con l'ausilio di aerofotogrammetrie a disposizione dello stesso ufficio tecnico, è emerso che l'immobile si trova nelle condizioni di ammissibilità in sanatoria. Tuttavia sarà l'istruzione della pratica a seguito del completamento dei documenti necessari a stabilire in forma definitiva la sanabilità dell'immobile. Anche gli importi delle rate residue di oblazione ed oneri concessori potrebbero differire rispetto a quelle comunicati dall'ufficio tecnico alla ditta richiedente.

## LOTTO N. 3

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene n° 5** – unità immobiliare di piano terra adibita a deposito, nella via della Gioventù n. 48, identificata nel NCEU del Comune di Marsala al foglio di mappa 200, particella 728 sub 7.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (proprietà 1/1)  
Codice fiscale: [REDACTED]  
contrada c/da [REDACTED]  
91025 - Marsala (TP)  
nat [REDACTED] a MARSALA (TP) il [REDACTED]

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

- [REDACTED] (proprietà 1/1)

## CONFINI

Il lotto n. 3 è confinante, secondo le risultanze catastali, ad ovest con area libera della stessa ditta costituente parte della strada di accesso (parte anteriore del fabbricato), ad ovest con [REDACTED] (parte posteriore del fabbricato), a nord con eredi di [REDACTED] e a sud con stradella comune.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito	186,00 mq		1,00	186,00 mq	5,55 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>186,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>186,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/04/1990 al 22/05/2013	██████████	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 200, Part. 728 sub 7 Zc. 1 Categoria C/2 Cl. 4, Cons. 180 mq Rendita € 418,33 Piano T
Dal 22/05/2013	██████████	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 200, Part. 728 sub 7 Zc. 1 Categoria C/2 Cl. 4, Cons. 180 mq Rendita € 418,33 Piano T

Per la cronistoria dei dati catastali si rimanda al certificato storico per immobile. L'immobile appartiene all'esecutata nella forma di proprietà intera 1/1.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Dati di superficie		Rendita	Piano	Graffato
								Tot.	Tot. escl aree scoperte			
	200	728	7	1	C/2	4	180 mq	201 mq		418,33 €	T	

### **Corrispondenza catastale**

L'immobile allo stato di fatto corrisponde alla planimetria catastale.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento per il controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c.. Si evince che nel rogito notarile redatto dal notaio Salvatore Lombardo del 19/04/1990, è stato indicato erroneamente il foglio di mappa n. 407. Tuttavia i dati catastali dell'immobili sono corretti.

## PATTI

Fa parte del lotto di terreno su cui è stato costruito l'intero immobile cui appartiene l'abitazione, una striscia di terreno costituente una porzione della strada di accesso da cui si accede dalla via della Gioventù.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile ha uno stato conservativo pessimo all'interno mentre all'esterno presenta solo il rinzafo.

## PARTI COMUNI

---

Terreno antistante l'immobile che costituisce già da tempo la strada d'accesso all'immobile che si diparte dalla via della Gioventù.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si rileva l'esistenza di servitù gravante sul bene pignorato ad eccezione della porzione di strada con i vincoli anzidetti.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile è in uno stato di manutenzione pessimo. Il locale è confinante, secondo documenti catastali, ad ovest con area libera di della stessa ditta costituente parte della strada di accesso (parte anteriore del fabbricato), ad ovest con [REDACTED] (parte posteriore del fabbricato), a nord con eredi di [REDACTED] e a sud con stradella comune.

Il tipo di fondazioni è presumibilmente del tipo in muratura di conci di tufo o cordoli in cemento armato.

Strutture in elevazione: struttura portante in muratura di conci di tufo con mensole in c.a. per il sostegno delle capriate della copertura.

Solai: del tipo inclinato con onduline in fibrocemento sostenute da capriate.

Prospetti: rinzaffati.

Ingressi: un ingresso con una saracinesca.

Pavimenti: piastrelle in graniglia di marmo.

Pareti: rinzaffate.

Infissi esterni: saracinesche in metallo.

Infissi interni: nessuno.

Bagni: nessuno.

Impianto elettrico: non funzionante.

Impianto idrico: nessuno.

Impianto di gas: nessuno.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile è libero.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/04/1990 al 22/05/2013	[REDACTED], nat a Marsala il [REDACTED], proprietario per l'intero del locale alla particella	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

	728 sub 7. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Notaio Salvatore Lombardo	19/04/1990	18738	5801
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Trapani	26/04/1990	9251	7751
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Marsala	08/05/1990	1333	90
Dal 22/05/2013	[REDACTED], nata a Marsala il [REDACTED], proprietaria per l'intero dell'appartamento particelle n. 850 sub 4. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	<b>Permuta</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Marsala	22/05/2013		
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Trapani	24/06/2013		
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Marsala	14/06/2013	899	34

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Trapani il 01/03/2022  
Reg. gen. 3993 - Reg. part. 3403  
Quota: 1/1  
A favore di Curatela del Fallimento della [REDACTED] in liquidazione  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura

Il verbale di pignoramento sugli immobili si riferisce al diritto di piena proprietà dell'esecutata e per la quota di 1/1 (intero).

## NORMATIVA URBANISTICA

---

\*\*\*\*\*



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Per l'immobile staggito è stato possibile risalire solamente ad una domanda di concessione edilizia in sanatoria n. 172/5086 a nome di [REDACTED]. La pratica non è stata ancora completata. Al momento del sopralluogo del CTU, risulta la conformità fra lo stato di fatto e la planimetria catastale. Da un confronto col tecnico del comune di Marsala addetto all'ufficio condono è emersa la possibilità di ammettere in sanatoria il predetto immobile nella sua consistenza volumetrica.

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## 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, 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 così costituito:

- **Bene n° 5** – Piena proprietà di un locale di piano terra adibito a deposito, nella via della Gioventù n. 48, identificata nel NCEU del Comune di Marsala al foglio di mappa 200, particella 728 sub 7; zona cens. 1, cat. C/2, classe 4, consist. 180 mq, dati di superficie: tot. 201 mq, rendita 418,33 €. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena proprietà (1/1)

La stima dell'immobile verrà effettuata utilizzando il metodo sintetico comparativo che consiste nella determinazione del valore di un immobile mediante paragone con altri immobili aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Per l'indagine sui valori di mercato si farà riferimento anche all'osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia delle entrate, alle agenzie immobiliari della zona. Infine si utilizzerà l'esperienza del sottoscritto per effettuare eventuali adattamenti dei valori scaturiti dalle indagini sopraccitate.

È necessario provvedere al completamento della pratica di concessione edilizia in sanatoria, le cui spese tecniche sono di circa 3.000,00. Infine, da un confronto con il tecnico del comune di Marsala, è emersa una situazione debitoria per l'oblazione di € 3.427,71 oltre agli interessi del 15% (3% annui per gli ultimi 5 anni dalla notifica alla ditta proprietaria), e per gli oneri concessori di € 6.687,46 oltre alla sanzione di 1/3 del predetto importo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene n° 5 – Deposito Marsala (TP) – via della Gioventù (traversa) n. 48	186,00 mq	400,00 €/mq	€ 74.400,00	100,00%	€ 74.400,00
				Valore di stima:	€ 74.400,00

Valore di stima: € 74.400,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri tecnici per completamento pratica di condono	3.000,00	€
Saldo oblazione (circa)	3.942,00	€
Saldo oneri concessori (circa)	8.917,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	30,00	%
Stato di possesso	0,00	%

**Valore finale di stima: € 35.124,60**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Per l'immobile in questione è stata fatta richiesta di concessione edilizia in sanatoria n. 172/5086 a nome di [REDACTED]. La pratica contiene solo pochi documenti quali i modelli di sanatoria ed alcuni versamenti riguardanti l'oblazione. La pratica di sanatoria deve essere completata con documenti essenziali quali elaborati grafici, relazione tecnica, perizia giurata, ecc., redatti da un tecnico abilitato. Da indagini del CTU presso l'ufficio condono edilizio del comune di Marsala, con il supporto del tecnico comunale addetto alle sanatorie e con l'ausilio di aerofotogrammetrie a disposizione dello stesso ufficio tecnico, è emerso che l'immobile si trova nelle condizioni di ammissibilità in sanatoria. Tuttavia sarà l'istruzione della pratica a seguito del completamento dei documenti necessari a stabilire in forma definitiva la sanabilità dell'immobile. Anche gli importi delle rate residue di oblazione ed oneri concessori potrebbero differire rispetto a quelle comunicati dall'ufficio tecnico alla ditta richiedente.

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.

Mazara del Vallo, li 26/06/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Mangiaracina Giuseppe

A seguito di trasmissione della bozza di perizia alle parti, il CTU riceve le osservazioni dell'Avv. Pantaleo Vincenzo nella qualità di legale della Cur. [REDACTED] (creditore procedente nella espropriazione immobiliare n.37/2022 R.G. Trib. Marsala), il quale "chiede di voler meglio specificare se gli importi ivi indicati a titolo di oneri concessori ed oblazione ed oggetto dei deprezzamenti applicati ai lotti n.1-2-3, concernono i costi della pratica di condono nel suo complesso (nel qual caso gli stessi andrebbero ripartiti per ogni lotto) ovvero se si tratta di importi già partitamente gravanti su ogni singolo lotto".

Il CTU specifica che per quanto riguarda il lotto n. 1 ed il lotto n. 2 nel paragrafo "stima/formazione dei lotti", vengono prima rappresentate la generalità delle spese fra le quali quelle relative agli onorari tecnici per il completamento della pratica, saldo oblazione e saldo oneri concessori. Queste spese riguardano la pratica di sanatoria per l'intero immobile che comprende gli immobili che compongono i lotti nn. 1 e 2. Per questo motivo nella successiva tabella "deprezzamenti" relativa al lotto n. 1 ed al lotto n. 2 i predetti importi sono stati divisi a metà.

Per quanto riguarda invece il lotto n. 3, le spese descritte riguardano esclusivamente il bene immobile del lotto e quindi nella tabella "deprezzamenti" gli importi vengono considerati per l'intero.

Mazara del Vallo, li 17/07/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Mangiaracina Giuseppe