

**ESECUZIONE IMMOBILIARE 160/2022 PRESSO IL TRIBUNALE DI
MARSALA PROMOSSA DA**

QUADRO RIASSUNTIVO

LOTTO 1



LOTTO 1 :

Casa di civile abitazione sita a Marsala nella c/da Strasatti n. 209, identificato nel catasto urbano al foglio 363 particella 660 piano terra cat. A7 classe 6 consistenza 6,5 vani rendita € 654,61 intestato [REDACTED] nato a [REDACTED] in ragione di proprietà 1000/1000.

L'immobile è costituito da una casa di civile abitazione indipendente di piano terra, con accesso tramite un cancello e stradella privata in comune con altri dalla via Nazionale (SS.115) esso ha una estensione di mq 165 ed è composto da un soggiorno, una cucina, un salone, due camere da letto, un wc, un ripostiglio, un corridoio ed un vano scala che permette l'accesso tramite un torrino ai lastrici solari, per come meglio si può vedere dalla planimetria catastale che identifica l'immobile che è conforme allo stato dei luoghi.

L'appartamento è rifinito con tonachina alle pareti, pavimentazione e rivestimento dei bagni in ceramica, gli infissi sono in alluminio anodizzato non a taglio termico con vetro singolo e muniti di serranda avvolgibile in plastica in cattivo stato di conservazione, gli intonaci esterni sono a rinzaffo in malta bastarda e presentano diversi punti in cui l'intonaco è screpolato e/o mancante mentre la struttura portante è in muratura con solai latero cementizi.

Sia le pareti esterne che le pareti interne presentano in diversi punti segni di deterioramento delle parti in cemento armato in corrispondenza dei cordoli e dei solai con lesioni e distacco di parte del calcestruzzo, che in qualche parte è stato tamponato con il ripristino della sezione e trattamento dei ferri di armatura senza ripristinare l'intonaco di copertura, in cattive condizioni è il torrino scala che permette l'accesso ai lastrici solari che rende pericoloso l'accesso agli stessi .

Gli impianti presenti sottotraccia sono l'impianto elettrico ed idrico, manca un impianto di riscaldamento e/o di climatizzazione fisso.

Lo stato igienico dell'immobile è pessimo presentando nella parte bassa evidenti segni di umidità risalente, altri segni di umidità sono presenti nei soffitti e nella parte alta delle pareti all'attacco con gli stessi.



Da una ricerca nei registri del Comune di Marsala per individuare La Concessione edilizia con cui è stata autorizzata l'edificazione dell'immobile non è stata riscontrata traccia di ciò ne buon esito ha dato la ricerca di eventuali richieste di concessione edilizia in sanatoria; durante il sopralluogo su richiesta del sottoscritto [REDACTED] [REDACTED] ha dichiarato che per l'edificazione dell'immobile non ha richiesto Autorizzazione, ne ha mai presentato richiesta di Sanatoria edilizia, per cui lo stesso edificio risulta Abusivo anche se lo stesso è stato accatastato al Catasto Urbano essendo che [REDACTED] [REDACTED] aveva donato [REDACTED] [REDACTED] 1982 terreno libero da costruzioni.

Al fabbricato è pertinente e rientrante nello stesso lotto Foglio 363 part. 660 un piccolo spiazzo di terreno retrostante all'immobile ed antistante da cui si accede, invasi da erbacce.

Il lotto di pertinenza compreso il suolo sotto fabbriche hanno una superficie di mq 490 circa e confina con proprietà [REDACTED] [REDACTED] con la media di una stradella di ml 3,40 interposta a proprietà di [REDACTED] [REDACTED] dalla quale si accede dalla via pubblica SS. 115 Marsala Mazara.

Lo stato di conservazione e rifinitura dell'immobile è pessimo, l'immobile non è gravato da condominio.

Attualmente l'appartamento è abitato da [REDACTED] [REDACTED]

Detto immobile è pervenuto al sig. [REDACTED] [REDACTED] per atto di donazione del padre [REDACTED] [REDACTED] presso il notaio [REDACTED] [REDACTED] del 23/12/1982 rep. 16265 registrato a Marsala il 18/01/1983 al n. 1274/1166.

L'edificio è stato edificato negli anni che vanno dal 1983 al 1987 successivamente alla donazione del padre dell'area libera, avvenuta il 23/12/1982 con il sopraddetto atto di donazione, senza le prescritte autorizzazioni del Comune di Marsala e del Genio Civile per cui, non si può applicare quanto disposto dal comma 6 dell'art. 40 L.47/85 in quanto le ragioni del credito sono di data posteriore all'entrata in vigore della legge 28/02/1985 n. 47 esso non può essere sanato e dovrebbe essere demolito ai sensi di tale legge; pur tuttavia essendo che l'area su cui sorge il fabbricato risulta essere individuata



nel Piano Comprensoriale del comune di Marsala come area B3 area di completamento con indice di edificabilità pari a 2,5 mc/mq si potrebbe applicare quanto disposto dall'art. 36 della Legge 380/2001 recepita dalla Regione siciliana con l'art. 14 della L.r. 16/2016.

Alla Luce di quanto sopra detto si prevede una spesa presunta per il pagamento degli oneri urbanistici, contributo sul costo di costruzione, spese varie di diritti ed oneri tecnici per redarre la pratica edilizia di € 12.000,00.

Pertanto il Valore del bene è € 50.000 - € 12.000,00= € 38.000,00 .

Al superiore importo va dedotto una percentuale del 15% per assenza di garanzia per vizi del bene venduto per lo stato d'uso e manutenzione del fabbricato ed i vincoli di regolarizzazione urbanistica, per cui abbiamo un valore finale di 38.000,00 - 15% = **€ 32.300,00 ..**

Marsala li 24/01/2024

Con Osservanza

