

# Sergio Vito Lombardo

architetto

Studio Tecnico: via delle sirene n°8 Marsala 91025– via Mazara n°209 Marsala 91025  
Cell.334 5860939 - E mail: [arch.sergiolombardo@libero.it](mailto:arch.sergiolombardo@libero.it) – Pec: [arch.sergiolombardo@pec.it](mailto:arch.sergiolombardo@pec.it)

Marsala, lì 10.10.2024

Ill.mo Sig. Giudice  
del Tribunale di Marsala  
Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Dott. Filippetta Signorello

Oggetto: **Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa alla stima dei beni facenti parte del Procedimento N°36/2024**  
Custode Giudiziario: **Avv.Vincenzo Pantaleo**

## RISPOSTA AI QUESITI POSTI DAL SIG. GIUDICE ALL'UDIENZA DEL 18.09.2024

Il sottoscritto Arch. Sergio Vito Lombardo nominato Esperto Stimatore nel Procedimento descritto in oggetto, giusta nomina ricevuta all'Udienza del 08.05.2024, in riferimento ai quesiti posti dalla S.V.III.ma all'Udienza del 18.09.2024 fa presente quanto segue:

Come già descritto nella Perizia di Stima, durante le operazioni peritali il sottoscritto ha notato che l'immobile esaminato presentava delle difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale; tali difformità possono riassumersi in:

1. Una diversa distribuzione interna dell'appartamento;
2. Una diversa ubicazione di una apertura che nella piantina catastale è indicata in una parete e che in effetti si trova nella parete adiacente; tale apertura, che nell'elaborato catastale è segnata come finestra, in effetti è un varco che conduce ad un piccolo terrazzino (non rilevato nella planimetria catastale);
3. Una chiusura laterale dell'altro terrazzino presente nell'appartamento con una struttura precaria di alluminio e vetro.

Dal punto di vista regolamentare amministrativo (adeguamento ai regolamenti urbanistici) le difformità segnate ai punti 1 e 3, essendo di poca entità possono essere rese regolari con apposite richieste di sanatoria da presentare all'Ufficio Urbanistica del Comune di Marsala; il costo di tali sanatorie comprensivo di sanzioni amministrative e oneri tecnici per la redazione delle domande dovrebbe aggirarsi intorno a 2500/3000 euro.

La diversa ubicazione dell'apertura e la presenza del balconcino segnati al punto 2, a parere dello scrivente sono da addebitarsi ad una deficiente (e non attenta) elaborazione dell'elaborato catastale da parte del tecnico che l'ha redatta a suo tempo.

Se si pone attenzione alla seguente fotografia si può notare come non si evincono segni che possono far pensare ad una loro recente realizzazione (o magari successiva alla realizzazione del fabbricato) per cui si può



affermare che sono state realizzate contestualmente all'edificazione dello stesso e quindi, essendo state compiute in data anteriore al 1° settembre 1967, regolari.



Tutte le citate difformità devono essere successivamente sanate anche al Catasto Fabbricati del Comune di Marsala con apposita variazione della piantina catastale; tali lavorazioni, comprensive di oneri tecnici e spese varie, sono state stimate in un costo di € 600/700.

Riguardo invece la riduzione del 15% al valore stimato (mancanza di garanzia per eventuali vizi occulti) si fa presente che il sottoscritto già all'atto del deposito della relazione di stima ha presentato un allegato chiamato "Integrazione alla Perizia di Stima" dove veniva riportata tale riduzione e calcolato anche il canone mensile per una eventuale locazione di detto immobile; nel caso che tale elaborato fosse stato smarrito si allega nuovamente alla presente.

Con osservanza.

Marsala, lì 11/10/2024

Il CTU Arch. Sergio Vito Lombardo



Studio Tecnico: via delle sirene n°8 Marsala 91025– via Mazara n°209 Marsala 91025  
Cell.334 5860939 - E mail: [arch.sergiolombardo@libero.it](mailto:arch.sergiolombardo@libero.it) – Pec: arch.sergiolombardo@pec.it

Marsala, lì 20.06.2024

Ill.mo Sig. Giudice  
del Tribunale Ordinario di Marsala  
Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Dott. FILIPPETTA SIGNORELLO

Oggetto: Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa alla stima dei beni facenti parte del Procedimento n°36/2024 –  
Custode Giudiziario: Avv. Vincenzo Pantaleo

### INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA DI STIMA

Il sottoscritto Arch. Sergio Vito Lombardo, nominato Esperto Stimatore nel Procedimento descritto in oggetto, giusta nomina ricevuta dalla S.V.Ill.ma il giorno 08.05.2024, in riferimento alla Perizia di Stima presentata in data odierna con la presente fa presente quanto segue:

#### Riduzione forfettaria prevista per la mancanza delle garanzie proprie della compravendita:

##### LOTTO UNICO

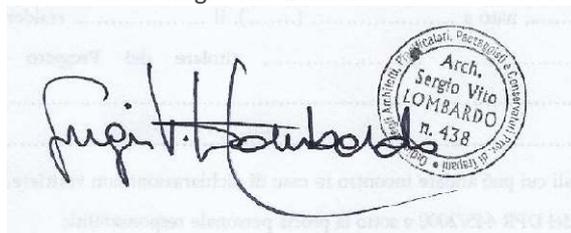
Appartamento ubicato a Marsala (TP) – via Alcide De Gasperi n.1/B – piano 2° (F.M. 192 part.429 sub.6)  
Valore stimato € 45.473,13 meno riduzione forfettaria del 15% = € (45.473,13 – 6.820,96) = € 38.652,16

Riguardo la determinazione di un canone per la locazione di detto immobile, il sottoscritto si è recato nella zona di ubicazione e ha effettuato una indagine conoscitiva sui canoni di affitto applicati in locazioni di immobili simili. Da questa indagine è scaturito che i canoni vanno da un minimo di € 250,00 fino ad un massimo di € 450,00 mensili, per cui, visionate anche le quotazioni immobiliari riportate nel sito della Agenzia delle Entrate, in via del tutto prudentiale viene determinato il canone di locazione nella somma media di € 300,00 mensili (€ 3.600,00 annui).

Tanto dovevasi in evasione dell'incarico ricevuto.

Con osservanza

Arch. Sergio Vito Lombardo



The image shows a handwritten signature in black ink that reads "Sergio Vito Lombardo". To the right of the signature is a circular professional stamp. The stamp contains the text: "Arch. Sergio Vito LOMBARDO n. 438". The outer ring of the stamp contains the text "Ordine degli Architetti, Ingegneri, Pianisti, Periti e Comptabili della Provincia di Marsala".



# TRIBUNALE DI MARSALA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Lombardo Sergio Vito, nell'Esecuzione Immobiliare 36/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	5
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 36/2024 del R.G.E. ....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14



## INCARICO

---

In data 08/05/2024, il sottoscritto Arch. Lombardo Sergio Vito, con studio in Via Sanità, 16 - 91025 - Marsala (TP), email arch.sergiolombardo@libero.it, PEC arch.sergiolombardo@pec.it, Tel. 334 5860939, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - via Alcide De Gasperi 1/B, edificio lotto B, interno 5, piano 2° (Coord. Geografiche: 37.805416, 12.436933)

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di un appartamento per civile abitazione sito in una palazzina a quattro elevazioni fuori terra che, insieme ad altre due simili, costituiscono un raggruppamento di immobili di edilizia economico e popolare posti in un'area completamente recintata sita ad angolo tra le vie del Fante e Alcide De Gasperi di Marsala.

La zona di ubicazione, anche se non centralissima, è ben collegata col resto della città ed è contraddistinta da edifici condominiali multipiano ad uso residenziale; nelle vicinanze sono presenti attività commerciali e di ristoro.

L'appartamento in esame è posto al secondo piano della palazzina "B" del detto raggruppamento di immobili e ad esso vi si accede da una scala condominiale che ha origine dall'androne di piano terra (non vi sono ascensori o montacarichi che conducono ai vari piani).

Esso al suo interno è composto da un soggiorno collegato da una ampia porta ad un grande ambiente adibito a cucina/pranzo; dal descritto soggiorno una porta conduce ad un piccolo corridoio da cui si ha accesso a due camere da letto e ad un servizio igienico con doccia.

Dalla cucina si ha accesso ad un piccolo terrazzo chiuso ai lati da delle vetrate con struttura in alluminio.

Dall'Atto di proprietà non risultano parcheggi o posti auto pertinenti a tale appartamento ma si è potuto appurare che l'area libera recintata dove sono ubicate le citate palazzine è adibita a parcheggio dai residenti.

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

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

L'appartamento in esame anche se costruito come edilizia economico e popolare è nella piena proprietà della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in quanto acquistato da precedenti proprietari che lo avevano a loro volta acquistato dall'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Trapani (Atto in forma pubblica amministrativa del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* reg. a Trapani il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, trascritto a Trapani il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed in rettifica il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in esecuzione dell'originario rapporto locativo del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*)

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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



Dalla Certificazione Notarile redatta in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dal Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Notaio di Perugia, si evince che nell'immobile in esame sito a Marsala nella via del Fante (o via A.De Gasperi 1/b) e segnato al Catasto Fabbricati del Comune di Marsala al F.M.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* part.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di proprietà della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a Marsala il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sono presenti le seguenti formalità:

- IPOTECA VOLONTARIA n.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a favore di UNICREDIT BANCA s.p.a. con sede a Bologna (domicilio ipotecario eletto Marsala via 11 Maggio n.48) contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* quale debitore non datore di ipoteca, per euro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di cui euro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per capitale derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, durata 20 anni, come da Atto Notarile Pubblico rogito da Not.Pietro Giorgio Salvo in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rep.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE n.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a favore di PRISMA SPV s.r.l. con sede a Conegliano (richiedente Avv.F.Gucciardi) contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Pubblico Ufficiale: UNEP sede di Marsala, in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rep.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'esecutato signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è proprietaria dell'immobile per acquisto fattone da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con Atto di Vendita rogito dal Notaio Pietro Giorgio Salvo in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Rep.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-servizio di Pubblicità Immobiliare di Trapani il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al n.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## CONFINI

L'appartamento in esame confina con altro appartamento complanare (interno 6) di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con mura perimetrali, vano scala, con sottostante appartamento di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con il soprastante appartamento di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano



Abitazione	80,70 mq	97,75 mq	1	97,75 mq	3,00 m	secondo
Balcone scoperto	3,30 mq	3,30 mq	0,40	1,32 mq	3,00 m	secondo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>99,07 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>99,07 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 12/07/1994	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 192, Part. 429, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 0,11
Dal 12/07/1994 al 23/01/1995	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 192, Part. 429, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 0,11
Dal 23/01/1995 al 28/07/1997	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 192, Part. 429, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 0,11
Dal 28/07/1997 al 13/05/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 192, Part. 429, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 170,43
Dal 28/07/1997 al 13/05/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 192, Part. 429, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 170,43 Piano 2
Dal 13/05/2005 al 19/06/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 192, Part. 429, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3 Superficie catastale 99 mq Rendita € 170,43

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)



Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	192	429	6	1	A4	3	5 vani	99 mq	170,43 €	secondo	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Durante il sopralluogo è stato notato che una finestra non è ubicata nella posizione riportata nella planimetria catastale; inoltre tale apertura allo stato attuale non è una finestra ma un varco che immette in un balconcino di piccole dimensioni (anch'esso non riportato nella pianta catastale).

L'appartamento in esame ha inoltre al suo interno una divisione degli spazi diversa da quella catastale penso dovuta a delle modifiche interne eseguite in tempi recenti e non dichiarate al catasto.

## **STATO CONSERVATIVO**

L'appartamento in esame presenta al suo interno, in quasi tutti gli ambienti, evidenti macchie di muffa alle pareti con, in più parti, corposi distacchi di intonaco.

I rivestimenti in mattoni dei pavimenti e delle pareti così come gli infissi (sia interni che esterni) sono in buono stato di conservazione

## **PARTI COMUNI**

Dall'Atto di Proprietà dell'immobile in esame (Vendita rogita Not.P.G.Salvo in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) si evince che l'immobile viene trasferito alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con..."tutti i diritti azioni ragioni accessioni attinenze pertinenze e servitù attive e passive che competono o gravano, quote comuni e quote condominiali afferenti, compresa la proprietà pro-quota e l'uso in comune delle cose indivise".....

Non essendo specificate le parti comuni, sulla scorta delle indagini svolte sui luoghi, si presume che tali parti possono essere l'androne di ingresso, il vano scala e i lastrici solari.

Si presume pure che il suolo recintato - libero dai fabbricati - del lotto (in atto adibito a parcheggio dai residenti) sia anch'esso in comune con tutti i proprietari.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Il fabbricato dove è ubicato l'appartamento in esame, che ricordo ha una tipologia tipica degli immobili di tipo economico e popolare, è stato costruito nei primissimi anni sessanta del secolo scorso con struttura portante in muratura di conci di tufo da cm.30 e solai piani in latero-cemento; da un esame visivo della struttura non sono emersi segni tangibili che possono far pensare a delle labilità strutturali.



Lo stesso materiale utilizzato nelle murature portanti ma in segati dello spessore di cm.10 è stato impiegato anche per i divisori interni.

Le rifiniture sia interne che esterne sono del tipo civile con strato di rifinitura all'esterno del tipo "li Vigni" o similari (in modesto stato di conservazione) mentre gli interni sono rifiniti a tonachina con strato di pittura lavabile finale.

Gli ambienti interni sono pavimentati con mattoni di gres porcellanato; lo stesso materiale ma in formati più piccoli è stato utilizzato per rivestire le pareti del servizio igienico e della cucina.

Gli infissi esterni sono del tipo a persiana in alluminio preverniciato mentre quelli interni sono del tipo tamburato in legno mogano.

Gli impianti idrico ed elettrico sono sottotraccia; l'appartamento è dotato anche di un impianto di riscaldamento con tubazioni sottotraccia alimentato da una caldaia autonoma a gas metano.

Non risultano posti auto esclusivi ma, in occasione il sopralluogo, è stato notato che tutti i residenti posteggiano le proprie auto negli spazi liberi sottostanti ed attigui alle palazzine.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile allo stato attuale risulta occupato dalla famiglia dell'esecutato così composta:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a Marsala il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - esecutato
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Marsala il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - coniuge esecutato
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a Marsala il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - figlia esecutato
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Marsala il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - figlio esecutato

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/01/1995	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio ##Antonino Piacentino di Trapani##	23/01/1995	##18653##	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Trapani	09/02/1995	##2343##	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di	25/03/2005	##6678##	



		Trapani			
Dal 11/04/2005	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione devoluta per Legge</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficio del Registro di Marsala	11/04/2005	##114##	##238##
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Trapani	21/05/2005	##10808##	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 13/05/2005	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio ##Pietro Giorgio Salvo##	13/05/2005	##109948##	##9890##
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Trapani	27/05/2005	##11247##	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Trapani il 27/05/2005  
Reg. gen. 4252 - Reg. part. 4252



Importo: € 140.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 70.000,00  
Rogante: Not. Pietro Giorgio Salvo  
Data: 13/05/2005  
N° repertorio: 109949  
N° raccolta: 9891

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Trapani il 08/03/2024  
Reg. gen. 4252 - Reg. part. 4252  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel \_\_\_\_\_ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: \_\_\_\_\_.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dall'Atto di acquisto dell'appartamento si evince che la costruzione della palazzina ove è ubicato l'appartamento in esame è anteriore al 1 settembre 1967.

### **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.



Durante il sopralluogo e sulla scorta della pianta catastale sono state riscontrate le seguenti difformità:

- diversa ubicazione e dimensione di una apertura che avrebbe dovuto essere una finestra ubicata nel prospetto principale e che invece si trova in quello laterale e che conduce ad un piccolo terrazzino (anch'esso non presente in pianta catastale);
- diversa distribuzione degli ambienti interni rispetto a quanto riportato nella pianta catastale;
- chiusura di un terrazzino adiacente la cucina con vetrate con struttura in alluminio preverniciato (si ritiene che tale chiusura sia stata effettuata senza l'adeguata autorizzazione).

Nel citato terrazzino è stata notata la presenza di una cisterna in cemento-amianto che, ad una analisi sommaria, non è sembrata in cattivo stato di manutenzione; si ritiene, vista la pericolosità del materiale di costruzione ormai non più a norma, che tale cisterna debba essere rimossa con gli adeguati accorgimenti che la Legge impone.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Durante l'indagine nei luoghi si è venuto a sapere che gli appartamenti costituenti la palazzina ove è ubicato l'immobile in esame non hanno mai formato un condominio con relativo amministratore e che per le spese comuni (luce condominiale, pulizia etc..) raccolgono le somme necessarie di volta in volta.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - via Alcide De Gasperi 1/B, edificio lotto B, interno 5, piano 2°

Trattasi di un appartamento per civile abitazione sito in una palazzina a quattro elevazioni fuori terra che, insieme ad altre due simili, costituiscono un raggruppamento di immobili di edilizia economico e popolare posti in un'area completamente recintata sita ad angolo tra le vie del Fante e Alcide De Gasperi di Marsala. La zona di ubicazione, anche se non centralissima, è ben collegata col resto della città ed è contraddistinta da edifici condominiali multipiano ad uso residenziale; nelle vicinanze sono presenti attività commerciali e di ristoro. L'appartamento in esame è posto al secondo piano della palazzina "B" del detto raggruppamento di immobili e ad esso vi si accede da una scala condominiale che ha origine dall'androne di piano terra (non vi sono ascensori o montacarichi che conducono ai vari piani). Esso al suo interno è composto da un soggiorno collegato da una ampia porta ad un grande ambiente adibito a cucina/pranzo; dal descritto soggiorno una porta conduce ad un piccolo corridoio da cui si ha accesso a due camere da letto e ad un servizio igienico con doccia. Dalla cucina si ha accesso ad un piccolo terrazzo chiuso ai lati da delle vetrate con struttura in alluminio. Dall'Atto di proprietà non risultano parcheggi o posti auto pertinenti a tale appartamento ma si è potuto appurare che l'area libera recintata dove sono ubicate le citate palazzine è adibita a parcheggio dai residenti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 192, Part. 429, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 45.473,13

Per quantificare il valore dell'immobile in esame si è proceduto calcolando la superficie convenzionale data dai valori delle superfici reali lorde di cui si compone il bene da stimare. Tale superficie (che è stata



calcolata precedentemente in mq.99,07 nella sezione "CONSISTENZA") va poi moltiplicata per il valore (€/mq) di mercato della zona.

Per ricavare il valore di mercato della zona è stato utilizzato il metodo comparativo che ha preso in esame:

-I valori pubblicati dalla Agenzia delle Entrate per il secondo semestre 2022, zona semicentrale/zona anulare esterna al centro urbano, microzona catastale 3, tipologia abitazioni di tipo economico, destinazione residenziale, stato conservativo normale, che vanno da un minimo di €/mq.680 ad un massimo di €/mq.1000

prezzo medio preso in considerazione..... €/mq.840,00

-Le quotazioni del borsino immobiliare di Marsala, zona anulare a ridosso della zona semicentrale

prezzo preso in considerazione.....€/mq.650,00

-Indagini svolte nella zona al fine di verificare il prezzo utilizzato per operazioni di compravendita di immobili simili

prezzo preso in considerazione.....€/mq.800,00

Facendo una media dei tre valori presi in considerazione si ritiene rispondente alle caratteristiche dell'immobile in esame il valore di €/mq.765,00 che però va moltiplicato per il coefficiente di vetustà che, considerata l'età, lo stato di manutenzione (non perfetto) e caratteristiche di rifinitura simili, è pari a 0,60.

Pertanto il valore di mercato applicato è : €/mq 765 x 0,60 = €/mq.459,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Marsala (TP) - via Alcide De Gasperi 1/B, edificio lotto B, interno 5, piano 2°	99,07 mq	459,00 €/mq	€ 45.473,13	100,00%	€ 45.473,13
				Valore di stima:	€ 45.473,13

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Marsala, li 20/06/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Lombardo Sergio Vito

**ELENCO ALLEGATI:**



- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Foto
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA DI STIMA
- ✓ Altri allegati - Banca dati Agenzia delle Entrate
- ✓ Altri allegati - certificazione ex art.567
- ✓ Altri allegati - Atto di pignoramento
- ✓ Altri allegati - Atto do precetto
- ✓ Altri allegati - istanza di vendita
- ✓ Altri allegati - Valutazione borsino immobiliare
- ✓ Altri allegati - accettazione tacita eredità - nota di trascrizione
- ✓ Altri allegati - Visura storica



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - via Alcide De Gasperi 1/B, edificio lotto B, interno 5, piano 2°

Trattasi di un appartamento per civile abitazione sito in una palazzina a quattro elevazioni fuori terra che, insieme ad altre due simili, costituiscono un raggruppamento di immobili di edilizia economico e popolare posti in un'area completamente recintata sita ad angolo tra le vie del Fante e Alcide De Gasperi di Marsala. La zona di ubicazione, anche se non centralissima, è ben collegata col resto della città ed è contraddistinta da edifici condominiali multipiano ad uso residenziale; nelle vicinanze sono presenti attività commerciali e di ristoro. L'appartamento in esame è posto al secondo piano della palazzina "B" del detto raggruppamento di immobili e ad esso vi si accede da una scala condominiale che ha origine dall'androne di piano terra (non vi sono ascensori o montacarichi che conducono ai vari piani). Esso al suo interno è composto da un soggiorno collegato da una ampia porta ad un grande ambiente adibito a cucina/pranzo; dal descritto soggiorno una porta conduce ad un piccolo corridoio da cui si ha accesso a due camere da letto e ad un servizio igienico con doccia. Dalla cucina si ha accesso ad un piccolo terrazzo chiuso ai lati da delle vetrate con struttura in alluminio. Dall'Atto di proprietà non risultano parcheggi o posti auto pertinenti a tale appartamento ma si è potuto appurare che l'area libera recintata dove sono ubicate le citate palazzine è adibita a parcheggio dai residenti. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 192, Part. 429, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 36/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Marsala (TP) - via Alcide De Gasperi 1/B, edificio lotto B, interno 5, piano 2°		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 192, Part. 429, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A4	<b>Superficie</b>	99,07 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento in esame presenta al suo interno, in quasi tutti gli ambienti, evidenti macchie di muffa alle pareti con, in più parti, corposi distacchi di intonaco. I rivestimenti in mattoni dei pavimenti e delle pareti così come gli infissi (sia interni che esterni) sono in buono stato di conservazione		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un appartamento per civile abitazione sito in una palazzina a quattro elevazioni fuori terra che, insieme ad altre due simili, costituiscono un raggruppamento di immobili di edilizia economico e popolare posti in un'area completamente recintata sita ad angolo tra le vie del Fante e Alcide De Gasperi di Marsala. La zona di ubicazione, anche se non centralissima, è ben collegata col resto della città ed è contraddistinta da edifici condominiali multipiano ad uso residenziale; nelle vicinanze sono presenti attività commerciali e di ristoro. L'appartamento in esame è posto al secondo piano della palazzina "B" del detto raggruppamento di immobili e ad esso vi si accede da una scala condominiale che ha origine dall'androne di piano terra (non vi sono ascensori o montacarichi che conducono ai vari piani). Esso al suo interno è composto da un soggiorno collegato da una ampia porta ad un grande ambiente adibito a cucina/pranzo; dal descritto soggiorno una porta conduce ad un piccolo corridoio da cui si ha accesso a due camere da letto e ad un servizio igienico con doccia. Dalla cucina si ha accesso ad un piccolo terrazzo chiuso ai lati da delle vetrate con struttura in alluminio. Dall'Atto di proprietà non risultano parcheggi o posti auto pertinenti a tale appartamento ma si è potuto appurare che l'area libera recintata dove sono ubicate le citate palazzine è adibita a parcheggio dai residenti.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile allo stato attuale risulta occupato dalla famiglia dell'esecutato così composta: - **** Omissis **** nata a Marsala il **** Omissis **** - esecutato - **** Omissis **** nato a Marsala il **** Omissis **** - coniuge esecutato - **** Omissis **** nata a Marsala il **** Omissis **** - figlia esecutato - **** Omissis **** nato a Marsala il **** Omissis **** - figlio esecutato		

