

# TRIBUNALE DI MARSALA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Priolo Angelo, nell'Esecuzione Immobiliare 64/2024 del R.G.E.

contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	6
Precisazioni .....	6
Stato conservativo .....	7
Parti Comuni .....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali .....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia .....	10
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 64/2024 del R.G.E. ....	17
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 124.500,00</b> .....	17



## INCARICO

---

All'udienza del 23/05/2024, il sottoscritto Geom. Priolo Angelo, con studio in Via Volturmo, 12 - 91025 - Marsala (TP), email studioapriolo@gmail.com, PEC angelo.priolo@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Marsala (TP) - contrada Spagnola n. 322/A (Coord. Geografiche: La: 37.843589°; Lo: 12.480586°)

## DESCRIZIONE

---

Fabbricato di civile abitazione, monoresidenziale, su tre elevazioni di cui due fuori terra, insistente su uno spezzone di terreno esteso, compreso il suolo sotto-fabbriche, mq. 340 circa (misura catastale).

Rilevato nel N.C.E.U. di Marsala al foglio di mappa 63 con la particella 663, subalterni 1 e 2.

L'immobile è sito in zona periferica del centro urbano, distante circa 7 Km. in direzione nord-est rispetto alla centrale Piazza Giacomo Matteotti (porta Mazara).

La zona è moderatamente urbanizzata, interessata da nuclei edificati, le tipologie costruttive prevalenti sono edifici monofamiliari ad una o due elevazione fuori terra, mentre le destinazioni d'uso prevalente sono residenziale ed agricola.

La zona è parzialmente dotata delle opere ed i servizi di urbanizzazione primaria mentre risultano scarsi quelli di urbanizzazione secondaria.

Principali collegamenti pubblici (Km): ferrovia Stazione di Spagnuola (1,2), autostrada A29-dir (9,5), aeroporto Birgi-Trapani (6,8).

Servizi offerti dalla zona: sono scarsi.

L'immobile si compone di un lotto di terreno, di forma rettangolare, prospiciente la strada provinciale n. 21 (Marsala-Trapani), all'interno del quale, posto in corrispondenza del vertice nord, vi insiste un fabbricato di civile abitazione (monoresidenziale).

Il fabbricato si compone nell'insieme:

- a piano terra: cucina, soggiorno, nel quale si svolge la scala di ascesa al primo piano e di discesa al piano scantinato, ed un servizio igienico, oltre a due terrazze a livello (una a servizio della cucina, l'altra del soggiorno);

- a primo piano: un corridoio, due camere da letto, un ripostiglio ed un servizio igienico, oltre a due balconi (uno a servizio del vano letto e l'altro del corridoio);

a piano scantinato: un ampio locale seminterrato all'interno del quale sono ricavati due ripostigli, un servizio igienico ed un angolo cucina.

Il terreno di pertinenza è sistemato a giardino con camminamenti pedonali e carrabili (per l'accesso delle auto al piano scantinato mediante scivolo), risulta completamente recintato con muro ad altezza variabile dotato di due ingressi, con cancelli in ferro, uno carrabile dalla strada pubblica, l'altro pedonale dalla stradella privata

Le strutture portanti dell'edificio sono del tipo intelaiato con travi e pilastri in conglomerato cementizio armato, mentre i solai sono del tipo misto in latero-cemento, le tompagnature sono in muratura di calcarenite squadrata delle cave locali e malta cementizia.

Le finiture sono del tipo civile, con pavimento in ceramica, intonaco con ultimo strato di gesso scagliola, infissi interni a battente del tipo tamburato con finitura laccata bianca, infissi esterni a battente in legno con persiane esterne.

I dati tecnici sono i seguenti:



- superficie utile: 93,37 mq. circa;
- superficie lorda: 126,20 mq. (al lordo dell'ingombro del vano scala);
- superficie non residenziale (balconi, terrazze): 59,40 mq.;
- superficie lorda vano scantinato: 102,21 mq.;
- altezza interna: p.t. 2,70 m.; p.1 variabile da 2,70 m. a 3,60 m.; p.s1 2,35 m..

L'immobile presenta delle irregolarità/abusi per i quali si rimanda al paragrafo "regolarità edilizia".

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

---

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Marsala (TP) - contrada Spagnola n. 322/A

---

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Si rileva che la certificazione notarile sostitutiva, ex L. 03/08/1998 n. 302, a firma del Dott. Niccolò Tiecco, notaio in Perugia, datata 09/05/2024, è completa.

Si evidenzia che nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale viene riferito che la debitrice è divenuta proprietaria dei beni staggiti in virtù di atto di compravendita invece, dall'acquisizione del titolo si è accertato che si tratta di atto di donazione.

---

## 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)

---

## CONFINI

---

L'immobile in oggetto confina:

- a sud-est con la strada provinciale n. 21 "Trapani-Marsala";
- a sud-ovest con stradella privata comune a diversi, che occupa le particelle catastali 727, 345 ed altre;



- a nord-ovest con l'area urbana, particella catastale 362;
- a nord-est con l'area urbana, particella catastale 530.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione (porzione di p.t.)	47,93 mq	63,10 mq	1	63,10 mq	2,70 m	terra
terrazze	54,76 mq	54,76 mq	0,30	16,43 mq	0,00 m	terra
Abitazione (porzione di p.1)	45,44 mq	63,10 mq	1	63,10 mq	2,80 m	primo
Balconi	4,64 mq	4,64 mq	,3	1,39 mq	0,00 m	primo
locale scantinato	82,29 mq	102,21 mq	0,10	10,22 mq	2,35 m	seminterrato
Giardino	214,00 mq	214,00 mq	0,10	21,40 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>175,64 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>175,64 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il calcolo della consistenza (superficie reale) dell'immobile oggetto della presente stima è stato compiuto con un rilievo metrico.

La superficie commerciale è una misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione dei loro rapporti mercantili superficiali.

I rapporti mercantili superficiali presi a riferimento nella presente stima sono quelli contenuti nel manuale dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Infine, si segnala che il coefficiente mercantile del garage è stato ulteriormente diminuito, rispetto a quello contenuto nel manuale OMI, per tenere conto del cattivo stato strutturale, così come descritto nel paragrafo "stato conservativo".

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al <b>08/05/2024</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 63, Part. 663, Sub. 2, Zc. 2 Categoria C6 Cl.5 Superficie catastale 90 mq Rendita € 204,52 Piano S1



Dal al <b>08/05/2024</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 63, Part. 663, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A3 Cl.5, Cons. 6,5 Rendita € 402,84 Piano S1-T-1
--------------------------	-------------------	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	63	663	1	2	A3	5	6,5		402,84 €	S1-T-1	
	63	663	2	2	C6	5		90 mq	204,52 €	S1	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale:

subalterno 1:

- a piano terra: il servizio igienico è un unico ambiente con il disimpegno;
- a primo piano: la parete divisoria tra il servizio igienico ed il corridoio è collocata in modo diverso.

subalterno 2:

- nel piano scantinato vi è una divisione interna degli ambienti non rappresentata in planimetria.
- E' necessario operare la variazione DOCFA sia per il subalterno 1 che per il subalterno 2.

## PRECISAZIONI

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

- giuramento;
- disamina degli atti del procedimento;
- contatti ed incontri con il Custode Giudiziario;
- sopralluoghi (n.2, in data 21/06/24, 10/07/24) presso l'immobile 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);
- accessi (n. 3) presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Marsala per ricerca pratiche edilizie;



- accessi (n. 2) presso gli Uffici della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Trapani;
- accessi (n. 1) presso gli Uffici del Genio Civile di Trapani;
- redazione delle planimetrie dei luoghi;
- 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.

#### Sopralluoghi

In data 21/06/24, alle ore 16:00, presso l'immobile oggetto di esecuzione, sito in territorio comunale di Marsala, contrada Spagnola n. 322/A, oltre lo scrivente C.T.U. risultava presente il custode giudiziario Avv. Eugenia Bellafore. Nessuno rispondeva al citofono. Dopo avere effettuato, invano, tentativi di acquisire informazioni da parte di soggetti che abitano nelle vicinanze si è proceduto ad immettere nella cassetta postale dell'immobile copia della lettera di comunicazione di sopralluogo con i recapiti del CTU e del Custode.

In data 10/07/24, alle ore 17:30, presso l'immobile oggetto di esecuzione, oltre lo scrivente C.T.U. risultavano presenti il custode giudiziario Avv. Eugenia Bellafore, il debitore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ed il suo difensore Avv. Di Girolamo Franca, in presenza dei quali è stata effettuata la ricognizione dell'immobile saggiandone la consistenza geometrico-dimensionale, nonché il rilievo fotografico.

#### Acquisizione documentazione

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

- Agenzia Entrate – Territorio di Trapani (catasto), per acquisizione della planimetrie catastali;
- Ufficio Edilizia Privata del Comune di Marsala, le ricerche che hanno coinvolto tutti i settori tecnici (urbanistica, abusivismo, condono, terremoto, ecc.);
- Ufficio del Genio Civile di Trapani per la visione del fascicolo inerente l'autorizzazione n. 48403 del 22/12/1993;
- Soprintendenza ai BB.CC.AA. al fine di prendere visione e acquisire la documentazione allegata all'autorizzazione n. 1172 del 27/03/1993 e l'autorizzazione n. 1665 del 19/06/2000.
- Libero Consorzio Comunale di Trapani per prendere visione dell'autorizzazione provvisoria n. 1106/5 del 08/06/1994;
- studio notarile del Dott. Pizzo per acquisizione del titolo di proprietà.

## STATO CONSERVATIVO

---

Nel complesso si è accertato che le condizioni di manutenzione e lo stato di conservazione del cespite appaiono buone; fatta eccezione per i locali di piano scantinato, praticamente inutilizzabili, infatti presentano problemi di allagamento, specialmente durante i periodi di piogge intense, e di umidità di risalita.

Non sono state segnalate dalla proprietà e nemmeno sono state ravvisate durante le operazioni di sopralluogo particolari criticità sull'immobile.

## PARTI COMUNI

---

Nel titolo di proprietà è riportato che l'immobile viene donato e sin da ora trasferito "con tutti i diritti, azioni, ragioni, attinenze, pertinenze, usi, comunità e servitù che legittimamente vi competono sia per ubicazione che per destinazione, stato dei luoghi e titoli, senza alcuna riserva od esclusione."

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Le caratteristiche costruttive prevalenti del fabbricato sono le seguenti:

- Fondazioni: non ispezionabili;
- Strutture verticali: intelaiate in conglomerato cementizio armato - condizioni: buone;



- Solai intermedi e di copertura: del tipo misto in latero-cemento - condizioni: buone;
- Pareti esterne: con blocchi e malta cementizia - condizioni: buone;
- Rifinitura prospetti: con intonaco di solo traversato - condizioni: mediocri;
- Pareti interne (divisori): con blocchetti, rifinite con intonaco civile e tinteggiatura - condizioni: ottime;
- Vano scala: in c.a. con rivestimento in marmo. La scala è a rampa unica con un andamento curvo sia all'inizio che alla fine. Le finiture sono molto buone così come le condizioni;

- Ascensore: assente;

le finiture dell'abitazione sono del tipo civile:

- Pavimentazione interna: piastrelle in ceramica - condizioni: ottime;
- Rivestimento pareti servizi igienici: piastrelle in ceramica - condizioni: buone;
- Zocchetto battiscopa: in ceramica - condizioni: buone;
- Porta d'ingresso: a battente in legno tamburato - condizioni: buone;
- Infissi esterni: porte e finestre a battente in legno e vetri, dotate di persiane in legno - condizioni: mediocri;
- Infissi interni: porte a battente in legno tamburato - condizioni: ottime;

Gli impianti tecnologici sono del tipo sottotraccia e privi di certificazioni:

- Impianto elettrico - condizioni: discrete;
- Impianto idrico/scarichi - condizioni: discrete;
- Impianto di riscaldamento: con caldaia a gas e piastre radianti - condizioni: discrete;
- Impianto acqua calda sanitaria: con caldaia a gas;
- Impianto climatizzazione: è presente uno split nella camera da letto;

le finiture del piano scantinato (garage) sono:

- Pavimentazione interna: piastrelle in ceramica - condizioni: scarse, alcuni tratti sono privi di mattoni;
- Zocchetto battiscopa: in ceramica - condizioni: scarse;
- Porta d'ingresso: a battente a tre ante in ferro - condizioni: scarse, presenza avanzato stato di degrado;
- Finitura pareti interne: in pessime condizioni;
- Infissi interni: assenti;
- gli impianti tecnologici non sono funzionanti.

Le condizioni degli ambienti di piano scantinato sono scarse a causa delle infiltrazioni di acqua e per l'umidità da risalita.

- recinzione esterna: in muratura, dotata di due cancelli di accesso, in ferro, uno pedonale e l'altro carrabile;
- pavimentazione esterna terrazze: piastrelle in ceramica - condizioni: mediocri;
- camminamenti esterni: con battuto di cemento/pietra informe;
- sistemazione esterna a giardino con essenze tipiche dei luoghi: palme, cycas, agrumi, ulivi, ecc.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso, effettuato in data 10/07/2024, al fine di svolgere le operazioni peritali di rito, l'immobile oggetto di pignoramento risultava occupato dal debitore esecutato, che ha riferito di avere lì la residenza assieme a quella del suo nucleo familiare.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------



Dal 13/11/1963 al 15/10/1993	**** Omissis ****	<b>Atto tra vivi, donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Corradino Castelli, notaio in Marsala	13/11/1963		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Agenzia Entrate di Marsala	25/11/1963	975			
Dal 15/10/1993	**** Omissis ****	<b>Atto tra vivi, donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Leonardo Pizzo notaio in Marsala	15/10/1993	59345	14262
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CC.RR.II. di Trapani	09/11/1993		17140
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Agenzia Entrate di Marsala	27/10/1993	2261			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 08/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**



- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Trapani il 29/07/2008  
Reg. gen. n.i. - Reg. part. 3607  
Quota: 1/1  
Importo: € 165.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 110.000,00  
Rogante: Dott. Camilleri Saverio, notaio in Valderice  
Data: 28/07/2008  
N° repertorio: 8937/4169

### **Trascrizioni**

- **pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Trapani il 25/07/2018  
Reg. gen. n.i. - Reg. part. 11514  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Trapani il 06/05/2024  
Reg. gen. 9674 - Reg. part. 8002  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

n.i. - indica che questo dato non è conosciuto in quanto non riportato nella certificazione notarile sostitutiva predisposta dal Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Nel vigente piano comprensoriale n.1, approvato con D.P.R.S. n. 133/A del 29/11/1977, la zona territoriale omogenea nella quale ricade l'immobile oggetto di stima è classificata B/3 normata dall'art. 34 delle norme di attuazione, come segue: l'edificazione in tale zona è consentita a mezzo di singole concessioni; indice di edificabilità 2,5 mc./mq.; distanza dai confini 10 m. tra pareti finestrate e 5 m. se non vi è edificazioni o da parete non finestrata; altezza massima 11 m.; destinazioni consentite residenziale e commerciale.

Nel vigente piano paesaggistico adottato in data 29/12/2016, ricade in zona sottoposta a vincolo ai sensi dell'art. 136 del D. Lgs. 42/04, in particolare: contesto: 4e - Paesaggio costiero dello Stagnone; livello di tutela: 3; zona normata dall'art. 24 delle norme di attuazione.

Inoltre, circa il 65% del lotto ricade in zona sottoposta a fascia di rispetto ferroviario ai sensi del D.P.R. 753/1980.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.



Dalle richieste inoltrate presso gli Enti consultati (Comune di Marsala, Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Trapani, Genio Civile di Trapani ed ex Provincia oggi Libero Consorzio Comunale di Trapani) sono emerse le seguenti pratiche:

- Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Trapani: autorizzazione a condizione n. 1172 del 27/03/1993 per la costruzione del fabbricato, rilasciata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- Autorizzazione del Genio Civile di Trapani n. 48403 del 22/12/1993 per la costruzione del fabbricato, rilasciata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- Provincia Regionale di Trapani: autorizzazione n. 1106/5 del 08/06/1994 per accesso dalla strada provinciale, rilasciata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Da incontri con funzionario dell'Ente è emerso che l'autorizzazione è scaduta e non risulta essere stata rinnovata. Occorre procedere alla richiesta di mantenimento;
- Comune di Marsala: Concessione Edilizia n. 203 del 06/08/1994 per la costruzione del fabbricato, rilasciata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Trapani: autorizzazione a condizione n. 1665 del 19/06/2000 per il completamento del fabbricato, rilasciata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- Comune di Marsala: Concessione Edilizia Tacitamente Assentita n. 505 del 07/06/2001 per rinnovo concessione edilizia n. 203/1994, rilasciata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

Dalla verifica comparativa fra i rilievi dello stato di fatto e gli elaborati progettuali relativi ai predetti titoli edilizi, sono state rilevate le seguenti difformità/irregolarità/abusi edilizi:

- diversa distribuzione spazi interni (spostamento di alcune pareti divisorie interne, accorpamento dell'ante WC al servizio igienico a piano terra, realizzazione di pareti divisorie interne al piano scantinato, ecc.) - regolarizzabili mediante presentazione di una CILA in sanatoria (L.R. 16/2016, art. 3, comma 2, lettera a);
- realizzazione di un servizio igienico e di un angolo cucina nel piano scantinato adibito a garage - opere da demolire;
- recinzione esterna difforme a quella approvata (mancato rispetto della distanza dal ciglio stradale);
- presenza nel lotto di terreno di un pozzo per acqua del quale non si sono rinvenute le dovute autorizzazioni (Comune) e licenza di attingimento (Genio Civile);
- difformità nel rispetto delle condizioni imposte dalla Soprintendenza: colore del basamento murario; realizzazione del cornicione; zoccolatura esterna; altezza della recinzione.

Si segnala ancora che nel fascicolo del Comune manca la comunicazione di fine lavori (così come in quello della Soprintendenza ai BB.CC.AA.), mentre in quello del Genio Civile manca la relazione a strutture ultimate (art. 65 comma 1- DPR 380/2001 - art.6 L.1086/71) ed il collaudo delle strutture (art. 67 comma 7- DPR 380/2001 - art.7 L.1086/71).

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

Gli oneri (sanzioni, diritti istruttoria, competenze tecniche, ecc.) per la regolarizzazione di quanto constatato sono i seguenti:

- CILA in sanatoria: € 2.500,00;
- opere interne da demolire: pratica edilizia € 1.300,00;
- opere interne da demolire: opere edili € 2.900,00;
- opere da ripristinare per rispetto parere Soprintendenza: pratica edilizia € 1.700,00;
- opere da ripristinare per rispetto parere Soprintendenza: opere edili € 6.800,00
- comunicazione di fine lavori Comune e Soprintendenza: € 1.200,00;
- relazione a strutture ultimate e collaudo delle strutture: € 4.150,00;
- regolarizzazione pozzo per acqua: € 1.750,00;

complessivamente le spese di regolarizzazione ammontano ad € 17.940,00 compreso IVA.

### ***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.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Si premette che, dall'esame complessivo dello stato dei luoghi, in riferimento al sopralluogo effettuato, alla documentazione acquisita ed a quanto già riportato nelle note del paragrafo "Consistenza immobile", non risulta possibile determinare più lotti di vendita.

Ai fini della vendita, pertanto, si procederà con la determinazione di un lotto unico.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Marsala (TP) - contrada Spagnola n. 322/A  
 Fabbricato di civile abitazione, monoresidenziale, su tre elevazioni di cui due fuori terra, insistente su uno spezzone di terreno esteso, compreso il suolo sotto-fabbriche, mq. 340 circa (misura catastale). Rilevato nel N.C.E.U. di Marsala al foglio di mappa 63 con la particella 663, subalterni 1 e 2. L'immobile è sito in zona periferica del centro urbano, distante circa 7 Km. in direzione nord-est rispetto alla centrale Piazza Giacomo Matteotti (porta Mazara). La zona è moderatamente urbanizzata, interessata da nuclei edificati, le tipologie costruttive prevalenti sono edifici monofamiliari ad una o due elevazione fuori terra, mentre le destinazioni d'uso prevalente sono residenziale ed agricola. La zona è parzialmente dotata delle opere ed i servizi di urbanizzazione primaria mentre risultano scarsi quelli di urbanizzazione secondaria. Principali collegamenti pubblici (Km): ferrovia Stazione di Spagnuola (1,2), autostrada A29-dir (9,5), aeroporto Birgi-Trapani (6,8). Servizi offerti dalla zona: sono scarsi. L'immobile si compone di un lotto di terreno, di forma rettangolare, prospiciente la strada provinciale n. 21 (Marsala-Trapani), all'interno del quale, posto in corrispondenza del vertice nord, vi insiste un fabbricato di civile abitazione (monoresidenziale). Il fabbricato si compone nell'insieme: - a piano terra: cucina, soggiorno, nel quale si svolge la scala di ascesa al primo piano e di discesa al piano scantinato, ed un servizio igienico, oltre a due terrazze a livello (una a servizio della cucina, l'altra del soggiorno); - a primo piano: un corridoio, due camere da letto, un ripostiglio ed un servizio igienico, oltre a due balconi (uno a servizio del vano letto e l'altro del corridoio); a piano scantinato: un ampio locale seminterrato all'interno del quale sono ricavati due ripostigli, un servizio igienico ed un angolo cucina. Il terreno di pertinenza è sistemato a giardino con camminamenti pedonali e carrabili (per l'accesso delle auto al piano scantinato mediante scivolo), risulta completamente recintato con muro ad altezza variabile dotato di due ingressi, con cancelli in ferro, uno carrabile dalla strada pubblica, l'altro pedonale dalla stradella privata. Le strutture portanti dell'edificio sono del tipo intelaiato con travi e pilastri in conglomerato cementizio armato, mentre i solai sono del tipo misto in latero-cemento, le tompanature sono in muratura di calcarenite squadrata delle cave locali e malta cementizia. Le finiture sono del tipo civile, con pavimento in ceramica, intonaco con ultimo strato di gesso scagliola, infissi interni a battente del tipo tamburato con finitura laccata bianca, infissi esterni a battente in legno con persiane esterne. I dati tecnici sono i seguenti:
  - superficie utile: 93,37 mq. circa;
  - superficie lorda: 126,20 mq. (al lordo dell'ingombro del vano scala);
  - superficie non residenziale (balconi, terrazze): 59,40 mq.;
  - superficie lorda vano scantinato: 102,21 mq.;
  - altezza interna: p.t. 2,70 m.; p.1 variabile da 2,70 m. a



3,60 m.; p.s1 2,35 m.. L'immobile presenta delle irregolarità/abusi per i quali si rimanda al paragrafo "regolarità edilizia".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 63, Part. 663, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A3 - Fg. 63, Part. 663, Sub. 2, Zc. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 184.422,00

Metodo di stima: 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 mercato di un immobile attraverso il prezzo di mercato rilevato per immobili aventi caratteristiche intrinseche (destinazione d'uso, dimensioni, tipologia edilizia, natura delle finiture interne ed esterne, condizioni di manutenzione, ecc.) ed estrinseche (ubicazione, contesto, 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).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile Marsala (TP) - contrada Spagnola n. 322/A	175,64 mq	1.050,00 €/mq	€ 184.422,00	100,00%	€ 184.422,00
				Valore di stima:	€ 184.422,00

Valore di stima: € 184.422,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	6,00	%
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	1,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	17940,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	1350,00	€
Variazione mercato	5,00	%



Arrotondamento	59,16	€
----------------	-------	---

**Valore finale di stima: € 124.500,00**

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 18/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Priolo Angelo



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Marsala (TP) - contrada Spagnola n. 322/A  
Fabbricato di civile abitazione, monoresidenziale, su tre elevazioni di cui due fuori terra, insistente su uno spezzone di terreno esteso, compreso il suolo sotto-fabbriche, mq. 340 circa (misura catastale). Rilevato nel N.C.E.U. di Marsala al foglio di mappa 63 con la particella 663, subalterni 1 e 2. L'immobile è sito in zona periferica del centro urbano, distante circa 7 Km. in direzione nord-est rispetto alla centrale Piazza Giacomo Matteotti (porta Mazara). La zona è moderatamente urbanizzata, interessata da nuclei edificati, le tipologie costruttive prevalenti sono edifici monofamiliari ad una o due elevazione fuori terra, mentre le destinazioni d'uso prevalente sono residenziale ed agricola. La zona è parzialmente dotata delle opere ed i servizi di urbanizzazione primaria mentre risultano scarsi quelli di urbanizzazione secondaria. Principali collegamenti pubblici (Km): ferrovia Stazione di Spagnuola (1,2), autostrada A29-dir (9,5), aeroporto Birgi-Trapani (6,8). Servizi offerti dalla zona: sono scarsi. L'immobile si compone di un lotto di terreno, di forma rettangolare, prospiciente la strada provinciale n. 21 (Marsala-Trapani), all'interno del quale, posto in corrispondenza del vertice nord, vi insiste un fabbricato di civile abitazione (monoresidenziale). Il fabbricato si compone nell'insieme: - a piano terra: cucina, soggiorno, nel quale si svolge la scala di ascesa al primo piano e di discesa al piano scantinato, ed un servizio igienico, oltre a due terrazze a livello (una a servizio della cucina, l'altra del soggiorno); - a primo piano: un corridoio, due camere da letto, un ripostiglio ed un servizio igienico, oltre a due balconi (uno a servizio del vano letto e l'altro del corridoio); a piano scantinato: un ampio locale seminterrato all'interno del quale sono ricavati due ripostigli, un servizio igienico ed un angolo cucina. Il terreno di pertinenza è sistemato a giardino con camminamenti pedonali e carrabili (per l'accesso delle auto al piano scantinato mediante scivolo), risulta completamente recintato con muro ad altezza variabile dotato di due ingressi, con cancelli in ferro, uno carrabile dalla strada pubblica, l'altro pedonale dalla stradella privata. Le strutture portanti dell'edificio sono del tipo intelaiato con travi e pilastri in conglomerato cementizio armato, mentre i solai sono del tipo misto in latero-cemento, le tompanature sono in muratura di calcarenite squadrata delle cave locali e malta cementizia. Le finiture sono del tipo civile, con pavimento in ceramica, intonaco con ultimo strato di gesso scagliola, infissi interni a battente del tipo tamburato con finitura laccata bianca, infissi esterni a battente in legno con persiane esterne. I dati tecnici sono i seguenti: • superficie utile: 93,37 mq. circa; • superficie lorda: 126,20 mq. (al lordo dell'ingombro del vano scala); • superficie non residenziale (balconi, terrazze): 59,40 mq.; • superficie lorda vano scantinato: 102,21 mq.; • altezza interna: p.t. 2,70 m.; p.1 variabile da 2,70 m. a 3,60 m.; p.s1 2,35 m.. L'immobile presenta delle irregolarità/abusi per i quali si rimanda al paragrafo "regolarità edilizia".  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 63, Part. 663, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A3 - Fg. 63, Part. 663, Sub. 2, Zc. 2, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Nel vigente piano comprensoriale n.1, approvato con D.P.R.S. n. 133/A del 29/11/1977, la zona territoriale omogenea nella quale ricade l'immobile oggetto di stima è classificata B/3 normata dall'art. 34 delle norme di attuazione, come segue: l'edificazione in tale zona è consentita a mezzo di singole concessioni; indice di edificabilità 2,5 mc./mq.; distanza dai confini 10 m. tra pareti finestrate e 5 m. se non vi è edificazioni o da parete non finestrata; altezza massima 11 m.; destinazioni consentite residenziale e commerciale. Nel vigente piano paesaggistico adottato in data 29/12/2016, ricade in zona sottoposta a vincolo ai sensi dell'art. 136 del D. Lgs. 42/04, in particolare: contesto: 4e - Paesaggio costiero dello Stagnone; livello di tutela: 3; zona normata dall'art. 24 delle norme di attuazione. Inoltre, circa il 65% del lotto ricade in zona sottoposta a fascia di rispetto ferroviario ai sensi del D.P.R. 753/1980.



**Prezzo base d'asta: € 124.500,00**



# SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 64/2024 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 124.500,00**

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
<b>Ubicazione:</b>	Marsala (TP) - contrada Spagnola n. 322/A		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 63, Part. 663, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A3 - Fg. 63, Part. 663, Sub. 2, Zc. 2, Categoria C6	<b>Superficie</b>	175,64 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Nel complesso si è accertato che le condizioni di manutenzione e lo stato di conservazione del cespite appaiono buone; fatta eccezione per i locali di piano scantinato, praticamente inutilizzabili, infatti presentano problemi di allagamento, specialmente durante i periodi di piogge intense, e di umidità di risalita. Non sono state segnalate dalla proprietà e nemmeno sono state ravvisate durante le operazioni di sopralluogo particolari criticità sull'immobile.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Fabbricato di civile abitazione, monoresidenziale, su tre elevazioni di cui due fuori terra, insistente su uno spezzone di terreno esteso, compreso il suolo sotto-fabbriche, mq. 340 circa (misura catastale). Rilevato nel N.C.E.U. di Marsala al foglio di mappa 63 con la particella 663, subalterni 1 e 2. L'immobile è sito in zona periferica del centro urbano, distante circa 7 Km. in direzione nord-est rispetto alla centrale Piazza Giacomo Matteotti (porta Mazara). La zona è moderatamente urbanizzata, interessata da nuclei edificati, le tipologie costruttive prevalenti sono edifici monofamiliari ad una o due elevazione fuori terra, mentre le destinazioni d'uso prevalente sono residenziale ed agricola. La zona è parzialmente dotata delle opere ed i servizi di urbanizzazione primaria mentre risultano scarsi quelli di urbanizzazione secondaria. Principali collegamenti pubblici (Km): ferrovia Stazione di Spagnuola (1,2), autostrada A29-dir (9,5), aeroporto Birgi-Trapani (6,8). Servizi offerti dalla zona: sono scarsi. L'immobile si compone di un lotto di terreno, di forma rettangolare, prospiciente la strada provinciale n. 21 (Marsala-Trapani), all'interno del quale, posto in corrispondenza del vertice nord, vi insiste un fabbricato di civile abitazione (monoresidenziale). Il fabbricato si compone nell'insieme: - a piano terra: cucina, soggiorno, nel quale si svolge la scala di ascensione al primo piano e di discesa al piano scantinato, ed un servizio igienico, oltre a due terrazze a livello (una a servizio della cucina, l'altra del soggiorno); - a primo piano: un corridoio, due camere da letto, un ripostiglio ed un servizio igienico, oltre a due balconi (uno a servizio del vano letto e l'altro del corridoio); a piano scantinato: un ampio locale seminterrato all'interno del quale sono ricavati due ripostigli, un servizio igienico ed un angolo cucina. Il terreno di pertinenza è sistemato a giardino con camminamenti pedonali e carrabili (per l'accesso delle auto al piano scantinato mediante scivolo), risulta completamente recintato con muro ad altezza variabile dotato di due ingressi, con cancelli in ferro, un carrabile dalla strada pubblica, l'altro pedonale dalla stradella privata. Le strutture portanti dell'edificio sono del tipo intelaiato con travi e pilastri in conglomerato cementizio armato, mentre i solai sono del tipo misto in latero-cemento, le compagnature sono in muratura di calcarenite squadrata delle cave locali e malta cementizia. Le finiture sono del tipo civile, con pavimento in ceramica, intonaco con ultimo strato di gesso scagliola, infissi interni a battente del tipo tamburato con finitura laccata bianca, infissi esterni a battente in legno con persiane esterne. I dati tecnici sono i seguenti: • superficie utile: 93,37 mq. circa; • superficie lorda: 126,20 mq. (al lordo dell'ingombro del vano scala); • superficie non residenziale (balconi, terrazze): 59,40 mq.; • superficie lorda vano scantinato: 102,21 mq.; • altezza interna: p.t. 2,70 m.; p.1 variabile da 2,70 m. a 3,60 m.; p.s1 2,35 m.. L'immobile presenta delle irregolarità/abusi per i quali si rimanda al paragrafo "regolarità edilizia".</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Al momento dell'accesso, effettuato in data 10/07/2024, al fine di svolgere le operazioni peritali di rito, l'immobile oggetto di pignoramento risultava occupato dal debitore esecutato, che ha riferito di avere lì la residenza assieme a quella del suo nucleo familiare.		

