

# TRIBUNALE DI MARSALA

SEZIONE BE-II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. [REDACTED] nell'Esecuzione Immobiliare 105/2023 del  
R.G.E.

promossa da

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

contro

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

## SOMMARIO

Incarico.....	2
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	4
Stato conservativo.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali.....	5
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Stima / Formazione lotti.....	7
Riepilogo bando d'asta.....	8
Lotto Unico.....	8
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 105/2023 del R.G.E.....	10
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 150.952,19.....	10

## INCARICO

All'udienza del 02/01/2024, il sottoscritto [REDACTED], con studio [REDACTED] - [REDACTED] email [REDACTED], veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/01/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Bene N° 1 - Negozio ubicato a Marsala (TP) - via Mazara n.81, piano T (Coord. Geografiche: 37.788580, 12.450699)

## DESCRIZIONE

Trattasi di un locale commerciale posto al piano terra di un edificio a più elevazioni fuori terra. L'accesso è esclusivo dalla via Mazara n.81.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 1 - Negozio ubicato a Marsala (TP) - via Mazara n.81, piano T

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

**CONFINI**

L'immobile a Sud-Ovest è prospiciente la via Manzoni, a Nord-Ovest con un portico condominiale a Nord-Ovest con il vano scala del condominio in parte e in parte con altro negozio di altra ditta.

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie lorda	Condizionato	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Negozio	140,25 mq	108,80 mq	1	159,95 mq	3,20 m - T	
		Totale superficie convenzionata:		159,95 mq		
			Indirizzo convenzionata:		0,00 %	
			Superficie convenzionata e complessiva:		159,95 mq	

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/07/1989 al 28/09/1992	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 20, Sub. 3 Categoria C1
Dal 28/09/1992 al 16/01/2007	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 20, Sub. 3 Categoria C1
Dal 16/01/2007 al 12/03/2024	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 20, Sub. 3 Categoria C1 Cl.5 Rendita € 3.240,00 Piano T

**DATI CATASTALI**

Catasto Fabbricati (C1)										
Dati identificativi					Dati di identificazione					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria B	Classe	Superficie catastale	Rendita catastale	Piano	Graffato

206	00	3	1	1	5	140 mq	3340,44 €	T
-----	----	---	---	---	---	--------	-----------	---

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'IMMOBILE PRESENTA UNA DISTRIBUZIONE INTERNA DIVERSA RISPETTO AL PROGETTO DEPOSITATO AL COMUNE DI MARSALA E ALLE PLANIMETRIE CATASTALI, QUINDI NECESSITA DI UNA SANATORIA DI QUESTE Diformità.

**STATO CONSERVATIVO**

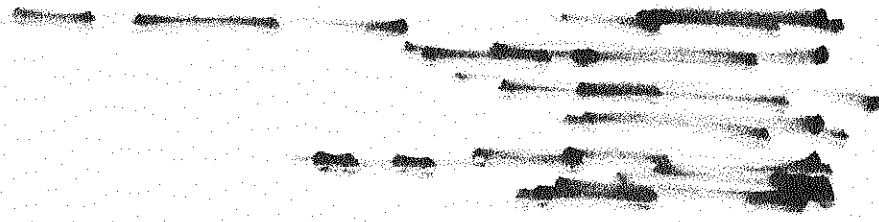
L'immobile si presenta in discreta condizioni.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

L'immobile si presenta in discrete condizioni di conservazione. Le strutture sono in c.a. con pilastri e travi e non presenta segni di dissesto. L'immobile è orientato a Sud/Ovest e la sua altezza utile interna è di 3.20 m. I solai sono in latero-cemento e si trova al piano terra di un edificio a più elevazioni. Le pareti esterne ed interne sono rifinite ed intonacate con impianti sottotraccia ad oggi non in uso. Gli infissi esterni sono in metallo con vetri non a taglio termico. l'immobile gode si un ingresso esclusivo direttamente dalla via Mazara e non ha parti comuni.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta libero



**PROVENIENZE VENTENNALI**

Periodo	Proprietà	Atto	Repertorio N°	Base data N°
Dal 20/09/1992 al 16/01/2007	[Redacted]	Atto di compravendita	[Redacted]	[Redacted]
	[Redacted]	Rogato	[Redacted]	[Redacted]

		Trasmissione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
[REDACTED]					
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
[REDACTED]					
Dal 16/01/2007	[REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Spesato	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	[REDACTED]	TRAPANI	[REDACTED]	[REDACTED]	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	[REDACTED]	TRAPANI CATASTRO CATASTRO	[REDACTED]	[REDACTED]	

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TRAPANI aggiornate al 03/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- [REDACTED] derivante [REDACTED] SO FONDARIO  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

#### Trascrizioni

- [REDACTED]  
[REDACTED]  
R [REDACTED]  
A favore di [REDACTED]  
C [REDACTED]



## NORMATIVA URBANISTICA

---

Dal punto di vista della Regolarità Edilizia, l'appartamento risulta avere una regolare Concessione Edilizia n°1277 rilasciata dal Comune di Marsala il 11/02/1985.  
Rispetto al progetto Concessionato, si segnalano alcune difformità di entità contenuta, che riguardano la diversa distribuzione interna degli ambienti.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Per l'intero immobile è stata rilasciata una prima concessione edilizia n.812 del 17/09/1982 e successivamente si è ottenuta un'altra concessione edilizia in variante n.1277 del 11/02/1985. Rispetto a quest'ultimo titolo l'abitazione si presenta difforme con una diversa distribuzione degli spazi interni.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1 -** Negozio ubicato a Marsala (TP) - via Mazara n.81, piano T  
Trattasi di un locale commerciale posto al piano terra di un edificio a più elevazioni fuori terra.  
L'accesso è esclusivo dalla via Mazara n.81.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 296, Part. 80, Sub. 3, Zc. 1, Categoria C1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 179.943,75  
Il metodo utilizzato è quello comparativo per immobili con caratteristiche urbane e costruttive similari.  
[Redacted] ti utilizzate per ottenere il valore più probabile di stima sono state:  
- l'OMI dell'agenzia delle entrate  
- le agenzie immobiliari presenti sul territorio.  
Per l'OMI è stato riscontrato il seguente segmento di mercato  
Codice zona: D2. Microzona: 3 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
Stato conservazione: Normale  
Valore min: 900,00 €/mq Valore max: 1350,00 €/mq  
Valori Locazione (€/mq x mese) min: 4,70 Valore Locazione (€/mq x mese) max: 7,00

Per il valore di Locazione si stima il valore più probabile di € 1.000,00/mq al mese, ossia un valore di 935,70 €/mese con un arrotondamento discrezionale di 936,00 €.  
 Per cui il valore di stima finale e più probabile di locazione è di 10.000,00 €/mese.

Identificativa corgo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Novecento Marsala (TP) - via Mazara n. 81, piano T.	139,95 mq	1.275,00 €/mq	€ 178.443,75	100,00%	€ 179.943,75
				Valore di stima:	€ 179.943,75

Valore di stima: € 179.943,75

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Progetto di sanatoria per la regolarizzazione della dicenda distributiva	2000,00	€
manca garanzia per i locali 15%	15,00	%

Valore finale di stima: € 150.952,19

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.

Campobello di Mazara, li 16/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
 [Redacted Signature]