

# TRIBUNALE CIVILE DI MARSALA

## Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari

### PERIZIA INTEGRATIVA DI STIMA ex art. 568 c.p.c.

Procedura esecutiva N.143/2024 R.G.E.

promossa da

**MAIOR SPV s.r.l.**

Contro

Esperto stimatore: **Geom. Francesco Ubaldo Zichittella**

Custode Giudiziario: **Avv. Emiliano Bongiorno**

G.E.: **Dott. Bellomo Marcello**

## SOMMARIO

1. PREMESSA.
2. CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI
- 2.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'EX ART. 567 C.P.C.
- 2.2 TITOLO DI PROPRIETÀ
3. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI
- 3.1 IMMOBILI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO
- 3.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE
4. DIVISIONE IN LOTTI
5. STIMA

## 1. PREMESSA

Con provvedimento del **04/11/2024**, il sottoscritto **Geom. Francesco Ubaldo Zichittella** è stato nominato CTU per il procedimento in oggetto. Successivamente, ha accettato l'incarico depositando il **Verbale di giuramento** in data **03/12/2024**.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio con l'accesso ai luoghi, effettuato in data 13/12/2024, previa comunicazione alle parti e in presenza del **Custode Giudiziario, Avv. Emiliano Bongiorno**, come riportato nel relativo **Verbale di Accesso**.

In riferimento alla richiesta formulata dal **Giudice, Dott. Marcello Bellomo**, in data **03/03/2025**, si evidenzia che, nella determinazione del valore del compendio pignorato:

a) non è stato considerato l'impatto economico delle difformità rilevate e indicate a pagina 6 della relazione, che, essendo a carico dell'aggiudicatario, devono essere detratte dal valore di stima;

b) la decurtazione forfettaria è stata applicata nella misura del 10%, anziché del 15%, come previsto dal decreto ex art. 569 c.p.c;

c) è stato considerato un bene dotato di autonomo identificativo catastale, sebbene non autonomamente pignorato e, pertanto, non oggetto dell'esecuzione.

In riferimento alla richiesta formulata dal **Giudice, Dott. Marcello Bellomo**, in data **05/05/2025**, si evidenzia che, nella determinazione del valore del compendio pignorato:

**Alla luce delle osservazioni del Giudice, il CTU ritiene necessario riformulare la valutazione, tenendo conto delle indicazioni ricevute e procedendo a una nuova determinazione del valore del compendio pignorato. Pertanto, si espone quanto segue:**

## 2. CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI

### 2.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'EX ART. 567 C.P.C.

Dal controllo della documentazione contenuta nel fascicolo del procedimento si è verificato l'esistenza della seguente certificazione:

- N°1 ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIALE;
- N° 1 NOTA DI TRASCRIZIONE - Atto di pignoramento immobiliare;
- N° 1 CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA – Esame ultraventennale al 23/10/2024, dei beni pignorati

Si ritiene pertanto, completa la documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c.

### 2.2 TITOLO DI PROPRIETÀ

Trattasi di atto di compravendita a favore dei debitori, (quota pari a 1/2), nato a ( ) il / / , C.F. e , nata a ( ), il / / , C.F. , **contro** , rogato dal Notaio Pizzo Daniele di Marsala (TP), in data 31/07/2009, Rep. N.20395/5365, Trascritto il 03/08/2009 nn.19860/14375.

## 3. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

### 3.1 IMMOBILI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

L'incarico conferito al CTU riguarda la valutazione degli immobili indicati nell'atto di pignoramento immobiliare, allegato al fascicolo del procedimento, e di seguito descritti:

- A.** Unità immobiliare a destinazione residenziale sita nel Comune di Marsala (TP), in Vicolo San Francesco di Paola, identificata al Foglio 223, Particella 37, Subalterno 100, censita al Catasto Fabbricati con categoria A/2 (abitazioni di tipo civile), classe 5, ubicata al quarto piano di un edificio condominiale. L'unità presenta una consistenza catastale di sei vani, con una superficie complessiva di 125 m<sup>2</sup> (escluse aree scoperte di 120 m<sup>2</sup>) e

una rendita catastale pari a € 464,81. Costituisce pertinenza esclusiva di detto immobile un vano cantinola contraddistinto con il numero cinque (5).

### 3.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili oggetto di pignoramento, a seguito di visura catastale, risultano rappresentati al N.C.E.U. del Comune di Marsala (TP) come di seguito:

COMUNE DI MARSALA Nuovo Catasto Edilizio Urbano									
Sez. Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita Euro	Piano
/	223	37	100	2	A/2	5	6 vani	467,81	4

I dati catastali degli immobili pignorati, corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento per cui i beni sono univocamente identificati.

### 4. DIVISIONE IN LOTTI

Considerata la consistenza e tipologia dei beni pignorati così come distinti dall'atto di pignoramento, ritenendo gli stessi legati da un rapporto di interdipendenza (Appartamento - Cantinola), ai fini della vendita si individua un unico lotto, così come di seguito descritto.

#### LOTTO UNICO

- A. Unità immobiliare a destinazione residenziale sita nel Comune di Marsala (TP), in Vicolo San Francesco di Paola, identificata al Foglio 223, Particella 37, Subalterno 100, censita al Catasto Fabbricati con categoria A/2 (abitazioni di tipo civile), classe 5, ubicata al quarto piano di un edificio condominiale. L'unità presenta una consistenza catastale di sei vani, con una superficie complessiva di 125 m<sup>2</sup> (escluse aree scoperte di 120 m<sup>2</sup>) e una rendita catastale pari a € 464,81.
- B. Cantinola di pertinenza (mq 1.66), piano cantinato.

## 5. STIMA

Per la stima del lotto, così come sopra individuato, si rimanda al relativo Rapporto di Stima redatto separatamente di cui, di seguito, si riporta la valutazione finale in forma riepilogativa tabellare.

LOTTI	DESCRIZIONE	VALORE
LOTTO UNICO	A) Unità immobiliare a destinazione residenziale sita nel Comune di Marsala (TP), in Vicolo San Francesco di Paola, identificata al Foglio 223, Particella 37, Subalterno 100, censita al Catasto Fabbricati con categoria A/2 (abitazioni di tipo civile), classe 5, ubicata al quarto piano di un edificio condominiale. L'unità presenta una consistenza catastale di sei vani, con una superficie complessiva di 125 m <sup>2</sup> (escluse aree scoperte di 120 m <sup>2</sup> ) e una rendita catastale pari a € 464,81	<b><u>€ 61.600.00</u></b>
	B) Cantinola di pertinenza (mq 1.66), piano cantinato.	

Marsala li 13/06/2025

**Il C.T.U.**

(Geom. Francesco Ubaldo Zichittella)

---

# TRIBUNALE CIVILE DI MARSALA

---

**Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari**

**RAPPORTO DI STIMA** (integrazione)

**Procedura esecutiva N.143/2024 R.G.E.**

**MAIOR SPV s.r.l.**

Contro

Esperto stimatore: **Geom. Francesco Ubaldo Zichittella**

## LOTTO UNICO

- A. Appartamento ad uso civile abitazione, ubicato al quarto piano di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra più il torrino, dal quale dipende, composto da ingresso-soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, un vano bagno con vasca, un vano W.C con doccia, due camere da letto e tre balconi. confinante a Nord con appartamento complanare e vano scala, ad Est con corsia di manovra interrata, a Sud con unità immobiliare dell'edificio B4 e ad Ovest con corsia pedonale comune. Costituisce pertinenza esclusiva di detto appartamento un vano cantinona contraddistinto con il numero cinque (5). **Il tutto è rilevato nel N.C.E.U. di Marsala nel foglio di mappa n.223 con la particella n.37 subalterno n.100: p.4-S1, z.c.2, Cat.A/2, classe 5, vani 6, r.c. € 464,81.** La comproprietà in ragione di 1/4, del terreno annesso e circostante a tutti gli edifici del complesso edilizio, con tutti gli impianti e servizi comuni esistenti.

**Identificativi catastali:** Al N.C.E.U. del comune di Marsala

COMUNE DI MARSALA Nuovo Catasto Edilizio Urbano									
Sez. Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita Euro	Piano
/	223	37	100	2	A/2	5	6 vani	464,81	4

**Dato di superficie:** Totale: **125mq** Totale escluse aree scoperte: **120mq**

## INFORMAZIONI GENERALI:

- L'immobile è ubicato alla semi-periferia del comune di Marsala, a circa 2 Km. dal centro urbano e vi si arriva percorrendo la SS115, in direzione Est/Nord.
- I principali collegamenti pubblici distano:
  - Aeroporto di Trapani Birgi (circa 15 Km.);
  - Stazione ferroviaria di Marsala (circa 1,5 Km.).
  -

## **1. STATO DI POSSESSO**

L'immobile è in possesso dei debitori, sig. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, che lo abitano insieme alla loro figlia.

## **2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

### **2.1.1. VINCOLI CHE RESTANO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

### **2.1.2. DOMANDE GIUDIZIALI O ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

- Non risultano presenti domande giudiziali e sequestri.

### **2.1.3. ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI E CESSIONE DI CUBATURA**

- Non risulta nessun atto di asservimento.

### **2.1.4. CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE**

- Non risulta nessuna convenzione.

### **2.1.5. ALTRE PESI O LIMITAZIONI D'USO**

- Non risulta nessun'altro peso e/o limitazione.

### **2.1.6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELL'ACQUIRENTE**

### 2.1.7. ISCRIZIONI

**ISCRIZIONE NN. 19861/3277 del 03/08/2009** IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 31/07/2009 Numero di repertorio 20396/5366 Notaio PIZZO DANIELE Sede MARSALA (TP)

A favore di B@NCA 24-7 S.P.A. Sede BERGAMO Codice fiscale 02805490162

contro

capitale € 96.000,00 Totale € 192.000,00 Durata 30 anni

Grava su Marsala Foglio 223 Particella 37 Sub. 100

### 2.1.8. PIGNORAMENTI, SEQUESTRI ED ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

**ISCRIZIONE NN. 14025/1300 del 29/07/2019** IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 15/02/2015 Numero di repertorio 95 emesso da TRIBUNALE DI MARSALA Sede MARSALA (TP)

A favore di DEUTSCHE BANK SPA Sede MILANO Codice fiscale 01340740156 (Richiedente: SEBI SRL CODICE FISCALE 107 208 31006 VIA ACCADEMIA DEI VIRTUOSI N.39 ROMA),

contro

capitale € 15.719,57 Totale € 16.465,07

Grava su Marsala Foglio 223 Particella 37 Sub. 100

**TRASCRIZIONE NN. 6630/5068 del 01/04/2021** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 05/03/2021 Numero di repertorio 117 emesso da UNEP TRIBUNALE DI MARSALA Sede MARSALA (TP)

A favore di MAIOR SPV S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 04951650268 (Richiedente: ARC REAL ESTATE PER C/O PRELIOS CREDIT SERVICING VIA OLMETTO N. 17 MILANO),

contro

Grava su Marsala Foglio 223 Particella 37 Sub. 100

**TRASCRIZIONE NN. 21840/18194 del 22/10/2024** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 26/09/2024 Numero di repertorio 1842 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MARSALA Sede MARSALA (TP)

A favore di MAIOR SPV S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 04951650268 (Richiedente: MAIOR SPV S.R.L. VIA VITTORIO ALFIERI 1 CONEGLIANO),

contro

Grava su Marsala Foglio 223 Particella 37 Sub. 100

La sottoscritta **Giulia Messina Vitrano**

**2.1.9. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Allo stato attuale l'immobile è abitabile.

**2.1.10. ATTUALI PROPRIETARI**

Il sig. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, coniugi, in regime di comunione legale dei beni.

**2.1.11. PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO**

- **ATTO DI COMPRAVENDITA**, Trattasi di atto di compravendita a favore dei debitori, (quota pari a 1/2), nato a \_\_\_\_\_ ( ) il / / , C.F. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ ( ), il / / , C.F. \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_, rogato dal Notaio Pizzo Daniele di Marsala (TP), in data 31/07/2009, Rep. N.20395/5365, Trascritto il 03/08/2009 nn.19860/14375., avente ad oggetto l'immobile pignorato;
- A \_\_\_\_\_, l'intera piena proprietà del suddetto immobile è pervenuta per **atto di assegnazione** a socio di cooperativa edilizia del 13/07/1989 Numero di Repertorio 74489 Notaio Cavasino Pietro trascritto il 29/07/1989 nn.11661/9544 da potere di COOPERATIVA EDILIZIA LA FAVORITA SOC: COOP: A R:L: Con sede in Marsala Codice fiscale 00350300810.

**3. PRATICHE EDILIZIE**

Da quanto riportato nell'atto di compravendita, con il quale i beni pignorati sono stati acquistati dai coniugi \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, il fabbricato di cui gli immobili fanno parte è urbanisticamente legittimato dai seguenti titoli, rilasciati dall'Autorità Competente del comune di Marsala:

1. Concessione Edilizia N.912, del 01/04/1983 Rilasciata dal Sindaco del Comune di Marsala;
2. Concessione in Variante n.1826 del 29/06/1987;
3. Certificato di Abitabilità N.18, del 06/03/1989.

### 3.1. DIFFORMITÀ RISCONTRATE

**Punto (1):** Dalla presa visione dei luoghi si è riscontrato che il balcone adiacente il vano Cucina è stato abusivamente chiuso ricavando, di fatto, un ambito adibito Vano cucina. La struttura di chiusura è costituita da elementi in alluminio anodizzato vetrati, in parte scorrevoli, che arrivano sino alla superiore pensilina in c.a.

**Punto (2)** È stata riscontrata l'apertura della parete interna tra il soggiorno e la cucina, rendendo un unico ambiente.

### 3.2. REGOLARIZZAZIONE DELI ABUSI (DIFFORMITA')

**Punto (1):** Il balcone chiuso abusivamente presenta una superficie di 6.33 m<sup>2</sup>. Per regolarizzare l'abuso edilizio si rendono necessarie le seguenti azioni:

1. *Richiesta, ai sensi dell'art.20 della L.R. n.4 del 16/04/2003, c/o Ufficio Urbanistica del Comune di Marsala;*
2. *Variazione catastale, mediante procedura DOCFA, da presentare all'Ufficio Provinciale di Trapani Territorio.*

Le istanze e le richieste sopra elencate prevedono dei costi legati a sanzioni amministrative, diritti istruttori e di segreteria, bolli ecc., nonché a competenze tecniche, che possono essere così riassunte:

- |                       |  |                     |
|-----------------------|--|---------------------|
| a)                    | Oneri nella misura di 50 €/m <sup>2</sup> : (6,33 x 50,0)----- | = € 316,50;         |
| b)                    | Diritti di istruttoria:-----                                   | = € 50,00;          |
| c)                    | Variazione catastale (DOCFA) Diritti:-----                     | = € 50,00           |
| d)                    | Spese tecniche: -----  | = € 800,00          |
| <b>Sommano: -----</b> |  | <b>= € 1.216,50</b> |

**Punto (2):** Parete interna tra cucina e soggiorno:

L'eliminazione della parete interna che separava la cucina dal soggiorno comporta un abuso edilizio da regolarizzare. Per regolarizzare l'abuso edilizio si rendono necessarie le seguenti azioni:

1. *Presentazione della richiesta di sanatoria ai sensi dell'art. 3, comma 2, lettera c) della Legge Regionale n. 16/2016, presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Marsala;*
2. *Presentazione di una richiesta di regolarizzazione ai sensi dell'art. 3, comma 5 della Legge Regionale n. 16/2016, con pagamento della relativa sanzione amministrativa;*
3. *Variazione catastale, mediante procedura DOCFA, da presentare all'Ufficio Provinciale di Trapani Territorio.*

Le istanze e le richieste sopra elencate prevedono dei costi legati a sanzioni amministrative, diritti istruttori e di segreteria, bolli ecc., nonché a competenze tecniche, che possono essere così riassunte:

- a) Sanzione pecuniaria urbanistica cap 3354 bollettino di 1000,00 ---- = € 1000,00;  
 b) Diritti di istruttoria:----- = € 50,00;  
 c) Variazione catastale (DOCFA) Diritti:----- = € 50,00  
 d) Spese tecniche: ----- = € 800,00  
**Sommano: ----- = € 1.900,00**

## 4. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

### 1.1. LOCALI DI ABITAZIONE ED ACCESSORI

L'appartamento è composto dai seguenti locali principali ed accessori:

- Ingresso/soggiorno	= 39.37 m <sup>2</sup>
- Cucina abitabile	= 16.00 m <sup>2</sup>
- Disimpegno	= 5.10 m <sup>2</sup>
- W.C doccia	= 5,84 m <sup>2</sup>
- Bagno	= 6.44 m <sup>2</sup>
- Camera 1	= 19,35 m <sup>2</sup>
- Camera 2	= 9.62 m <sup>2</sup>
- Ripostiglio	= 1.54 m <sup>2</sup>
- Balcone 1	= 6.33 m <sup>2</sup>
- Balcone 2	= 6.90 m <sup>2</sup>
- Balcone 3	= 3.25 m <sup>2</sup>
- Cantinola (cantinato)	= 1.66 m <sup>2</sup>

## 5. Caratteristiche costruttive e impiantistiche dell'unità immobiliare

L'appartamento presenta superfici interne rifinite con intonaco civile e successiva tinteggiatura. Le pavimentazioni di tutti gli ambienti sono realizzate con piastrelle in ceramica, incluse le fasce battiscopa a parete, mentre le pareti della cucina e dei servizi igienici risultano parzialmente rivestite con piastrelle in ceramica.

Gli infissi interni sono in legno tamburato, con alcune specchiature vetrate, mentre gli infissi esterni sono del tipo monoblocco, con ante in alluminio anodizzato e vetrate, integrati con sistemi oscuranti costituiti

da tapparelle avvolgibili in materiale plastico. Le due porte d'ingresso sono in legno massello.

L'impianto elettrico è realizzato con posa sottotraccia e dotato di cassette di derivazione e giunzione. Sono presenti un numero adeguato di prese e interruttori, con distribuzione che converge verso un gruppo di misura (contatore) ubicato nell'androne comune al piano terra.

L'impianto idrico, anch'esso sottotraccia, serve la cucina e i due servizi igienici. L'approvvigionamento idrico è garantito da un'autoclave condominiale installata al piano terra in un'area esterna, mentre lo smaltimento delle acque reflue avviene tramite rete fognaria condominiale con recapito in una vasca settica comune, soggetta a svuotamenti periodici.

L'unità immobiliare è dotata di un impianto di riscaldamento alimentato a gas metano, con distribuzione tramite elementi radianti a piastra installati in tutti gli ambienti dell'abitazione.

La climatizzazione è assicurata mediante unità interne a parete (split system) con tecnologia a pompa di calore.

## 1.2. Caratteristiche dell'edificio condominiale e stato di conservazione

Le facciate del fabbricato condominiale sono rifinite con intonaco e trattamento protettivo di tipo Li Vigni.

**Attualmente, si rilevano le seguenti criticità:**

- Il locale bagno risulta inagibile a causa di una perdita idrica.
- L'intonaco esterno dei balconi n.1, n. 2 e n. 3 presenta evidenti fenomeni di degrado, con distacco di porzioni di calcestruzzo (calcinacci) e conseguente esposizione dell'armatura metallica. Si riscontra ossidazione dei ferri strutturali, con avanzato deterioramento di travi e cordoli.

## 2. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 5.1 CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE

Considerato il fine per il quale è stata richiesta la presente perizia di stima si è ritenuto opportuno valutare gli immobili pignorati, sotto l'aspetto economico del più probabile **valore di mercato**, cioè del valore attribuibile agli stessi, da ordinari compratori e venditori.

Per ciò che riguarda il metodo di stima invece, si è scelto quello **sintetico comparativo** secondo i prezzi correnti di mercato, utilizzando come fonti di riferimento i valori medi pubblicati dall' OMI. I dati in oggetto (valori di mercato) sono stati riferiti all'unità di consistenza degli immobili che, per i fabbricati è, comunemente, l'unità di superficie commerciale [m<sup>2</sup>].

## 5.2 VALUTAZIONI DELLE SUPERFICI E CONSISTENZA IMMOBILIARE

La misurazione dell'immobile oggetto della presente procedura è stata elaborata secondo i riferimenti condivisi dalla letteratura tecnica e della prassi consolidata.

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state desunte da un rilievo metrico diretto eseguito durante il sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento e i calcoli sono stati effettuati operando mediante programma cad - vettoriale.

I riferimenti utilizzati, la Norma UNI 10750 che stabilisce le modalità per il computo della superficie commerciale di un immobile ad uso residenziale, commerciale, direzionale, industriale e turistico e le indicazioni metodologiche fornite dall'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) curato dell'Agenzia del territorio, convergono nell'impiegare il metro quadro commerciale.

In particolare sono stati utilizzati i criteri generali per la misurazione adottati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e pubblicati nell'Allegato 2 "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" del Manuale della Banca Dati dell'OMI.

Per quanto sopra premesso la **superficie commerciale** è data dalla somma:

- A) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti;
- B) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
  - *di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini, sup. scoperte);*
  - *accessorie e di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ect.)*
  - *verande/portici/tettoie*

## 5.3 CALCOLO DELLA SUPERFICIE OMOGENEIZZATA

- Superficie scoperta a giardino e similare

Non sono presenti aree con queste caratteristiche.

- Balconi terrazzi verande e similari

Qualora le pertinenze sono comunicanti con i vani principali:

- nella misura del 30% fino a 25 m<sup>2</sup>
- nella misura del 10% per la quota eccedente i 25 m<sup>2</sup>

Tutto quanto sopra detto è sinteticamente riportato nella seguente tabella:

**Tabella A**

<b>APPARTAMENTO</b>	<b>Superficie</b>	<b>Coefficiente di omogeneizzazione</b>	<b>Superficie Commerciale</b>
Vani principali	103.26 m <sup>2</sup>	100%	103.26 m <sup>2</sup>
Balcone 1	6.33 m <sup>2</sup>	30%	1,89 m <sup>2</sup>
Balcone 2	6.90 m <sup>2</sup>	30%	2.07 m <sup>2</sup>
Balcone 3	3.25 m <sup>2</sup>	30%	0,975 m <sup>2</sup>
Cantinola	1.66 m <sup>2</sup>	30%	0.498 m <sup>2</sup>
totale			108.693 m <sup>2</sup>
<b>Totale arrotondato</b>			<b>108,00 m<sup>2</sup></b>

#### 5.4 ATTRIBUZIONE DEI VALORI UNITARI DI STIMA

I valori raccolti e pubblicati dall'OMI per il 1° semestre dell'anno 2024, relativamente al comune di Marsala, per la **Fascia/Zona**: Periferica/ZONA ANULARE A RIDOSSO DELLA ZONA SEMICENTRALE), **Codice di zona**: D2, **Microzona catastale**: n 3, **Tipologia prevalente**: Abitazioni civili, **Destinazione**: Residenziale, con Stato conservativo NORMALE, sono i seguenti:

**Abitazioni civili**: min. 500 – max 750 €/m<sup>2</sup> (sup. commerciale)

Considerato quanto sopra riportato, per la valutazione dei beni in oggetto si attribuisce il seguente valore unitario di stima pari a: **700 €/m<sup>2</sup>** (sup. commerciale).

#### 5.5 CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI

Avendo attribuito il valore unitario di stima si riporta di seguito, in forma tabellare il valore di mercato per il Lotto in oggetto.

<b>IMMOBILE</b>	<b>S<sub>commerciale</sub></b> [m <sup>2</sup> ]	<b>Val. Unit.</b> [€/m <sup>2</sup> ]	<b>VALORE STIMATO</b>
APARTAMENTO CON CANTINOLA	108	700	€ 75.600,00
Tot. stimato			<b>€ 75.600,00</b>

## 5.6 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Per tenere conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile, quali la zona di ubicazione, le dotazioni/accessori, l'anno di costruzione, lo stato d'uso e di manutenzione, le rifiniture interne ed esterne, nonché eventuali vincoli, oneri o pesi gravanti sul bene, al valore attribuito è stata applicata una detrazione complessiva, così articolata:

- **Detrazione per difformità urbanistiche e catastali**, quantificata in **€ 3.116,50**;
- **Abbattimento forfetario del 15%** sul valore risultante dalla precedente detrazione, ritenuto congruo alla luce delle condizioni generali del bene.

Il valore viene pertanto così definito:

IMMOBILE	VALORE STIMATO	DIFFORMITÀ URB./CATASTALI	ABBATTIMENTO FORFETTARIO 15%	VALORE CORRETTO
Abitazione civile	€ 75.600,00	€ 3.116,50	€ 10.872,53	€ 61.610,97

**Valore di stima finale:** € 61.610,97

Per quanto esposto nella presente relazione, il sottoscritto CTU esprime dunque il parere che il più probabile valore di mercato (**Vm**) del bene oggetto di valutazione, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle criticità riscontrate, sia pari a:

**Vm = € 61.610,97**

(arrotondato per difetto a **Vm € 61.600,00**)

Marsala li 13/06/2025

**Il C.T.U.**

(Geom. Francesco Ubaldo Zichittella)



### VISTA AEREA

Coordinate del sito: 37°47'4.58"N 12°27'11.36"E

### RAPPORTO FOTOGRAFICO

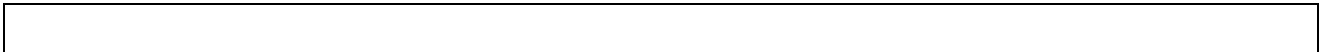
(N° 7 Foto esterno)

(N° 34 Foto interni)

**Foto 1 – Vista complesso Fabbricati COOP. LA FAVORITA n.170A**



**Foto 2 – Ingresso Carrabile Fabbricato condominiale COOP. LA FAVORITA n.170A**





**Foto 7 – Ingresso Fabbricato (n. B5) Accessi all'appartamento**



**Foto 8 – Vista ingresso Interno - (n. B5) Accessi all'appartamento**



**Foto 9 – Vista ingresso Ascensore - Ingresso (n. B5) Accessi all'appartamento**



**Foto 10 – Ingresso Appartamento quarto Piano**

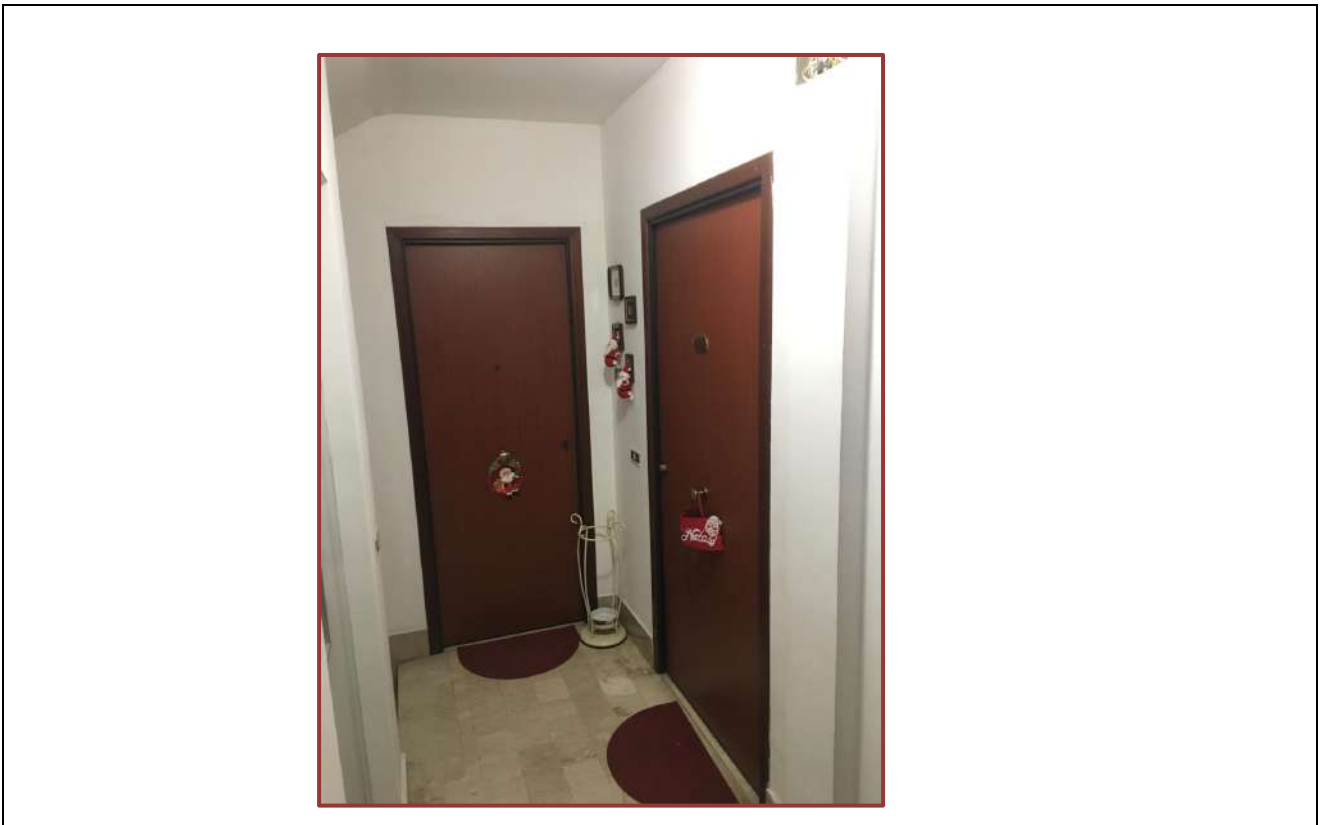
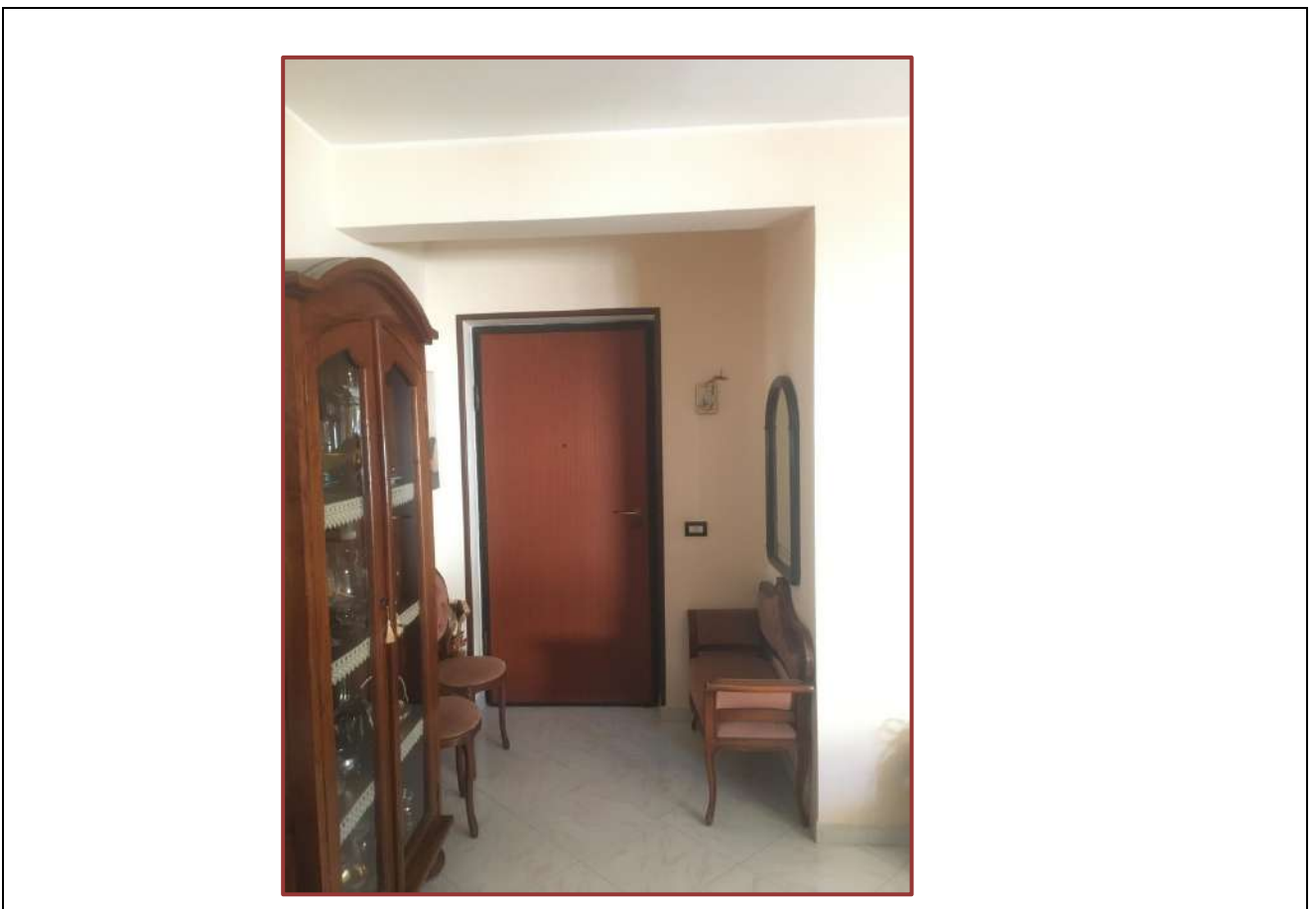


Foto 11 – Vista Ingresso principale Appartamento



**Foto 12 – Vista soggiorno**



**Foto 13 – Vista soggiorno**



**Foto 14 – Vista soggiorno**

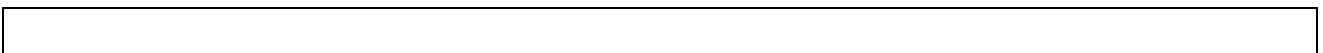




Foto 15 – Vista soggiorno



Foto 16 – Vista Balcone soggiorno

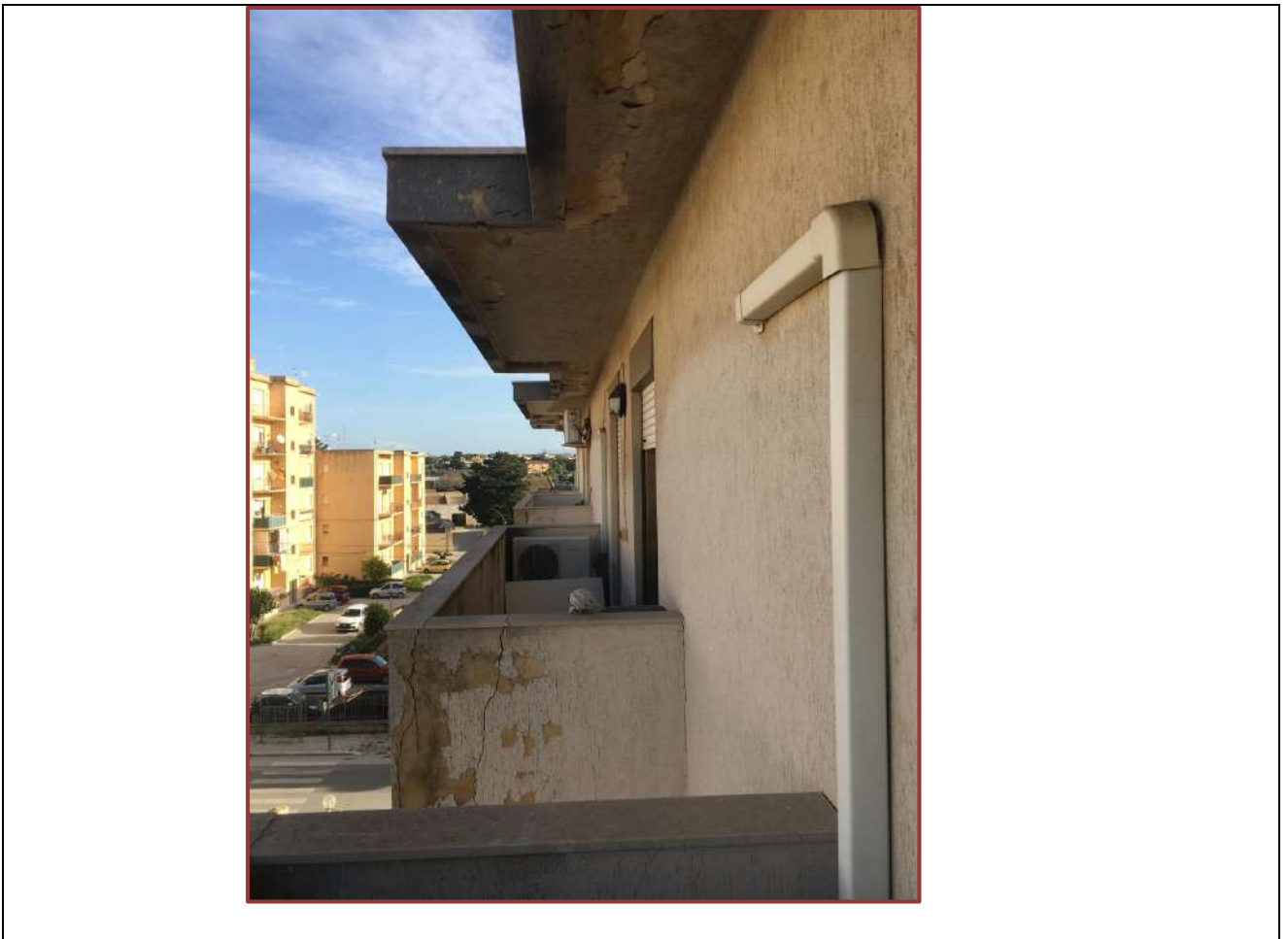
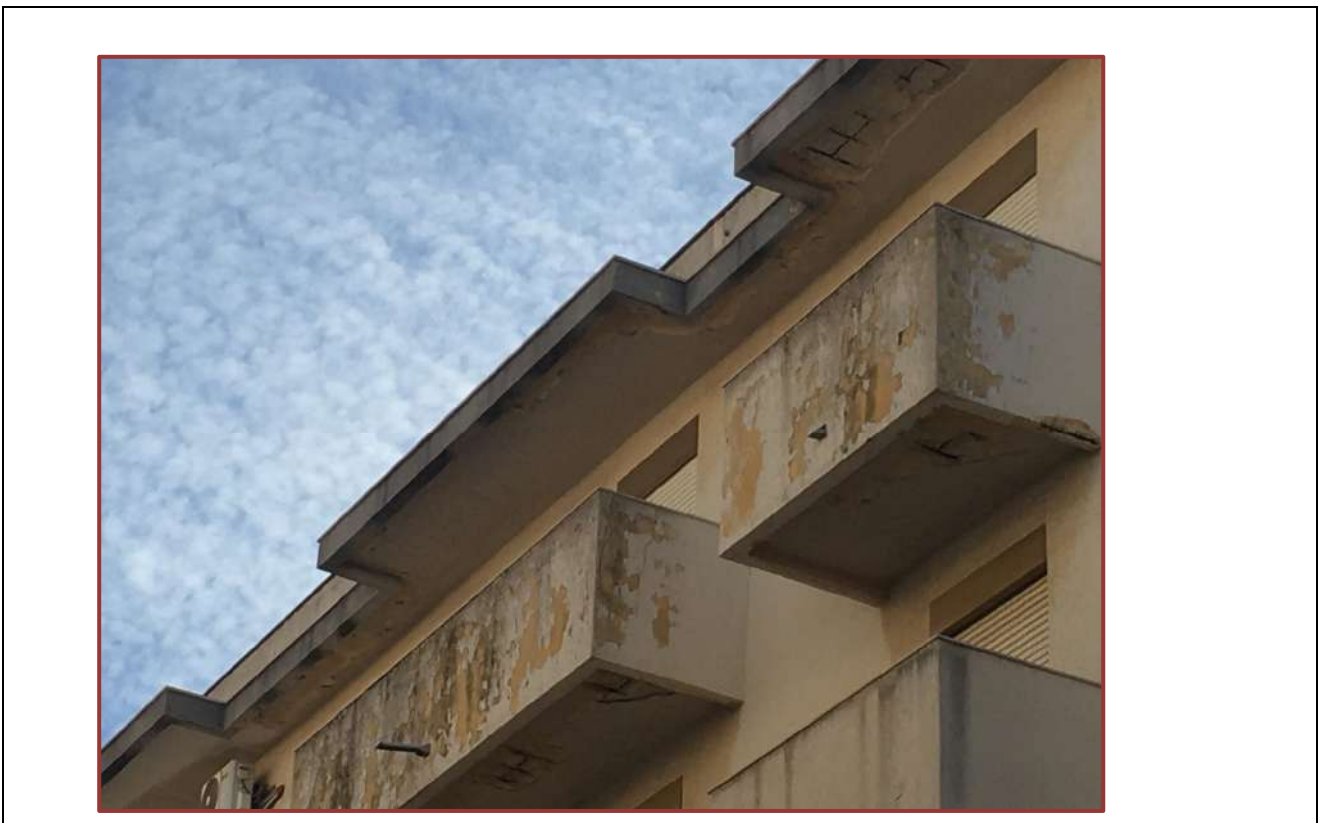


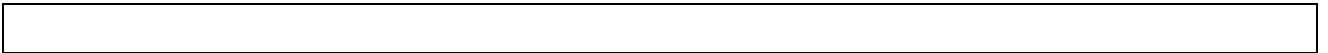
Foto 17 – Vista esterna Balcone soggiorno e Camera 1



**Foto 18 – Vista Pensilina ammalorata Balcone soggiorno e Camera 1**



**Foto 19 – Vista Cucina – con apertura Abusiva**



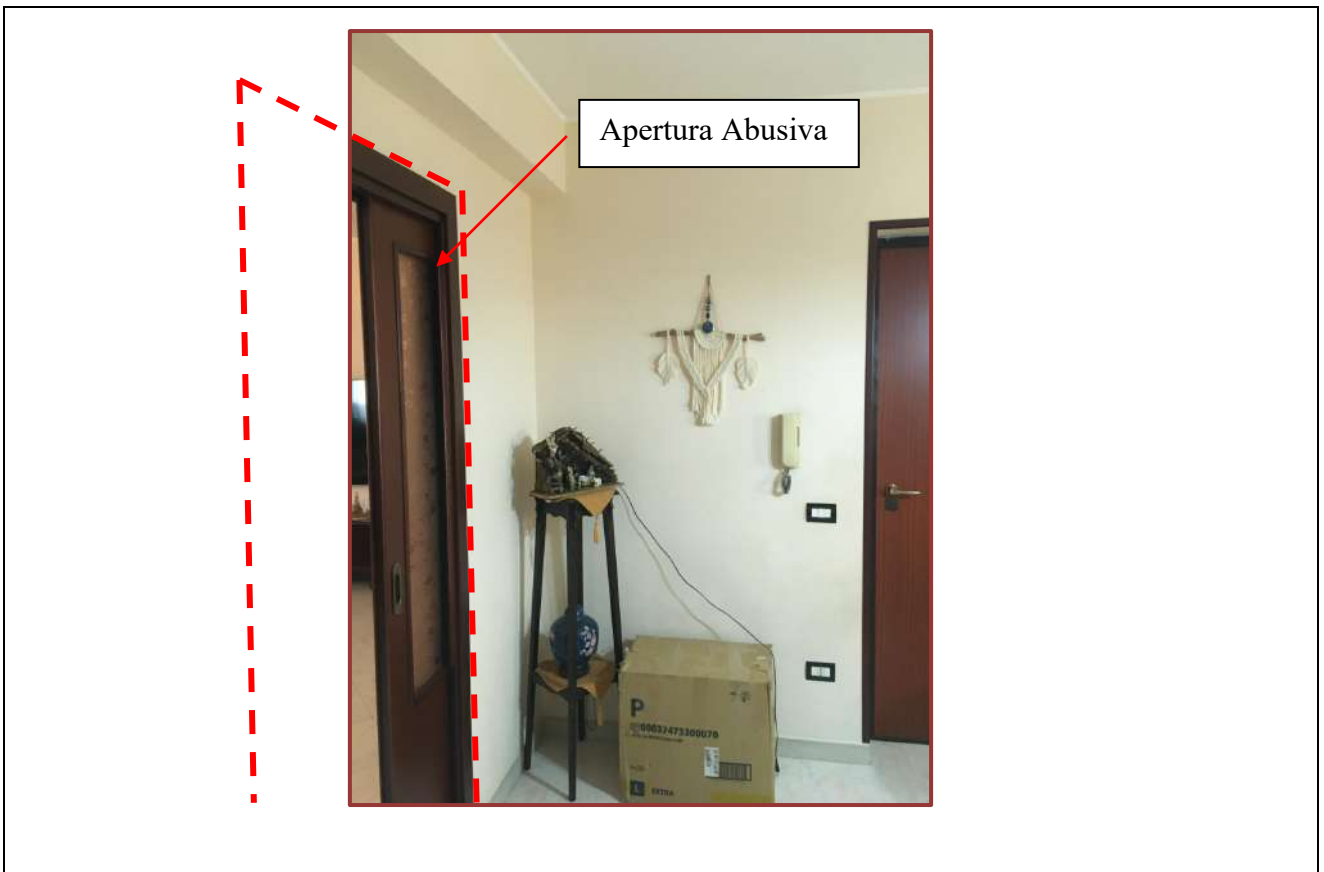


Foto 20 – Vista Cucina (uso soggiorno)

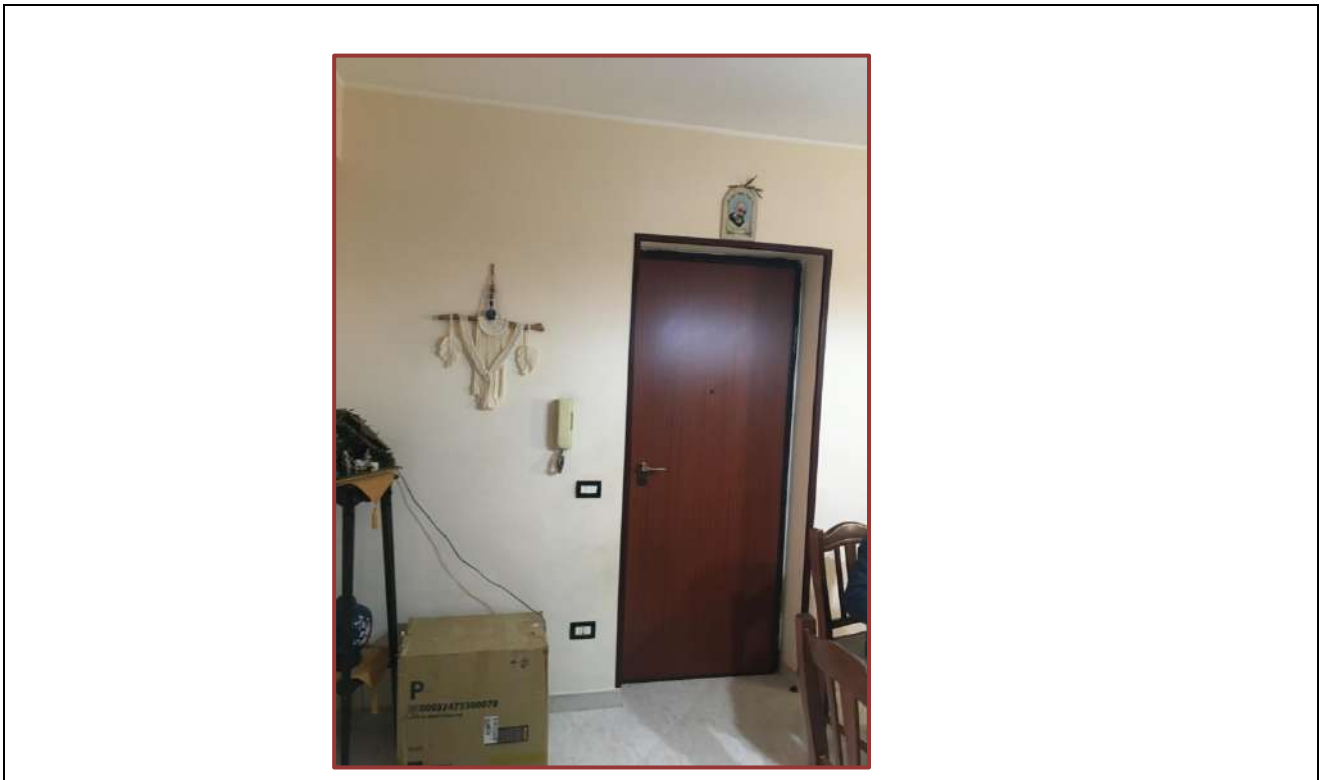


Foto 21 – Vista Disimpegno

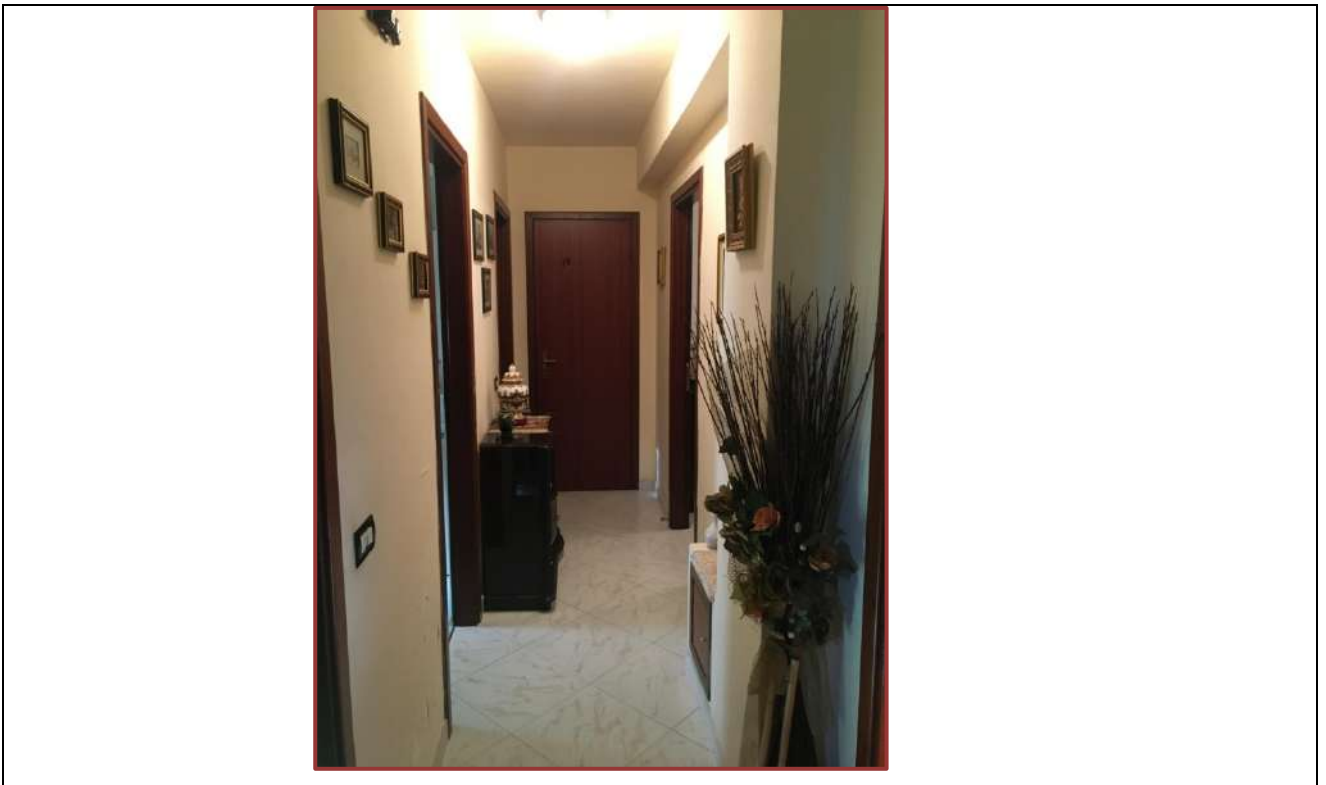


Foto 22 – Vista W.C. con doccia

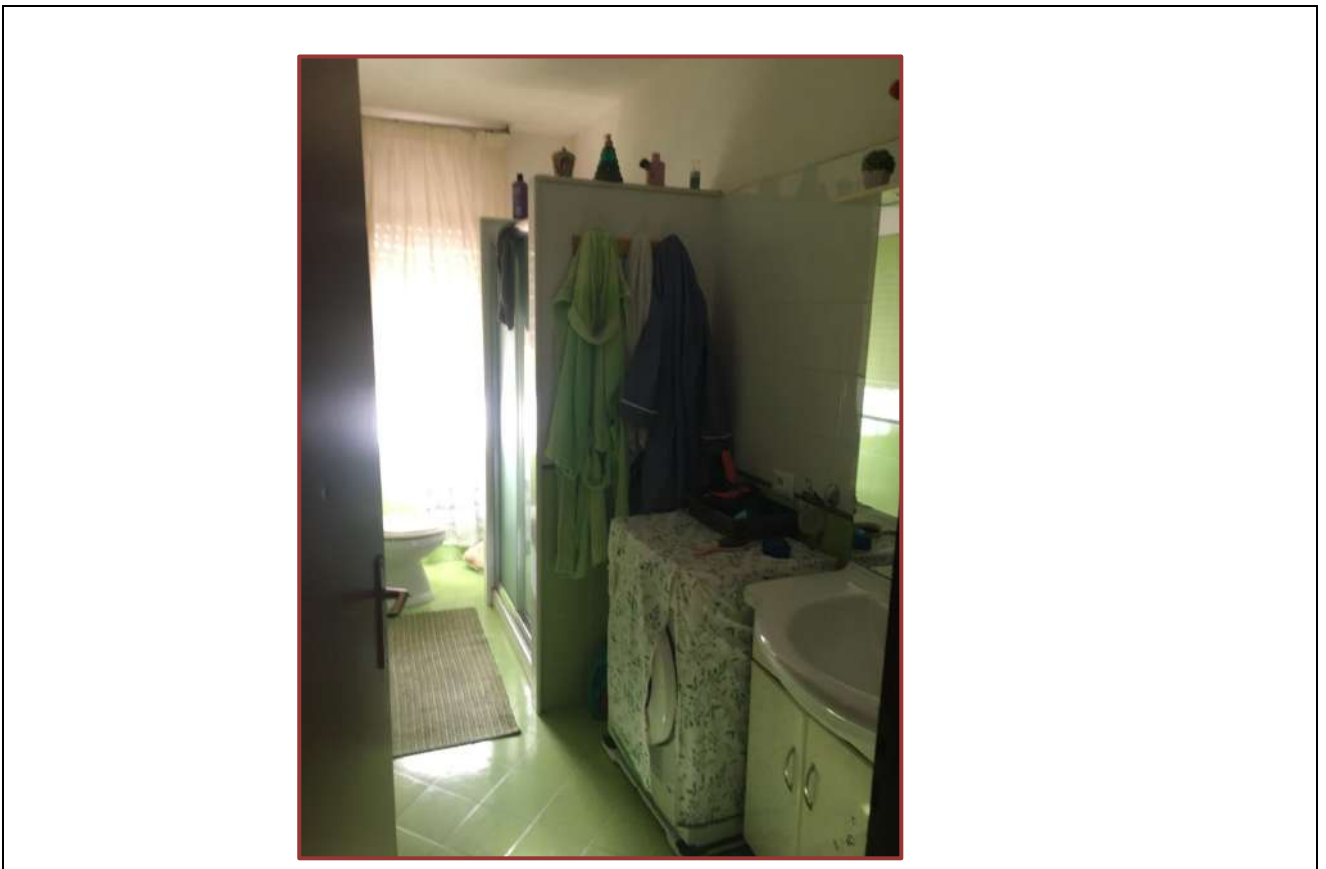


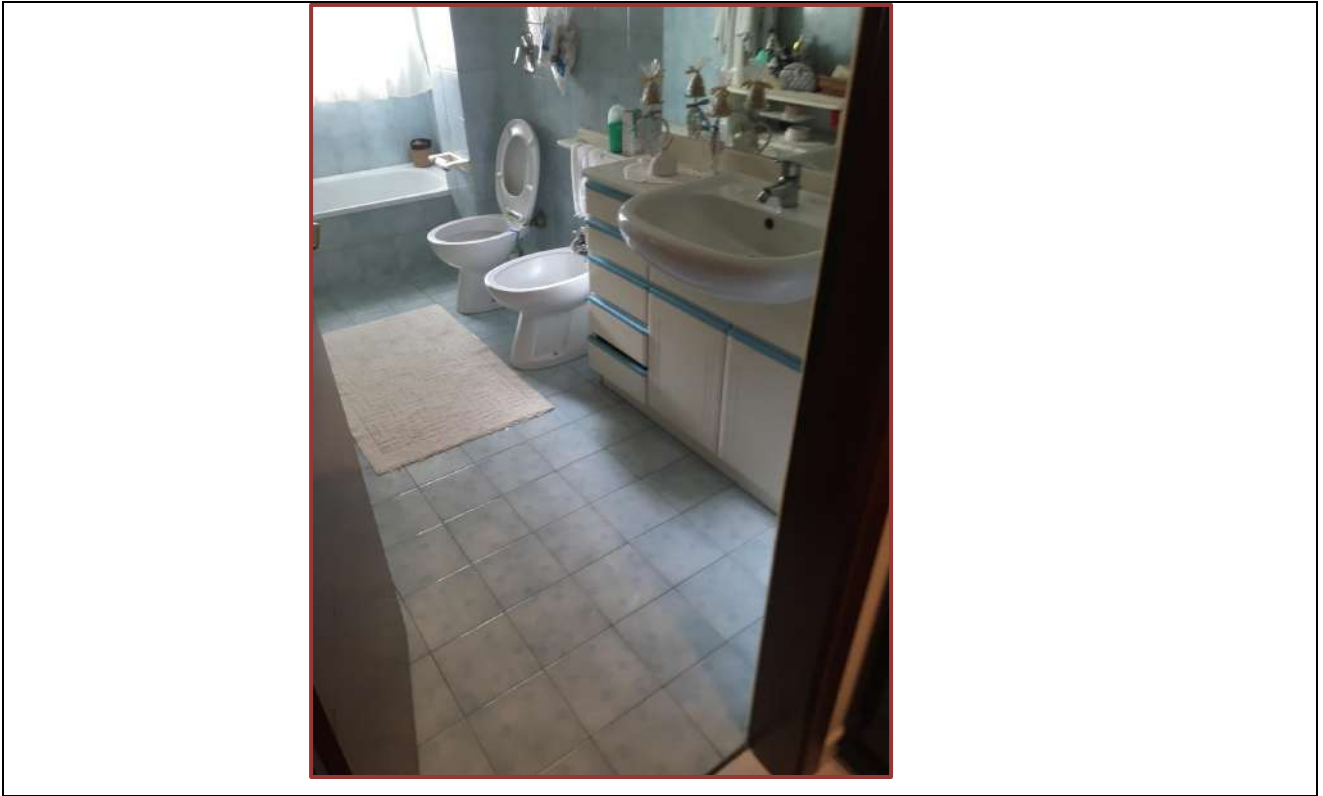
Foto 23 – Vista W.C. con doccia



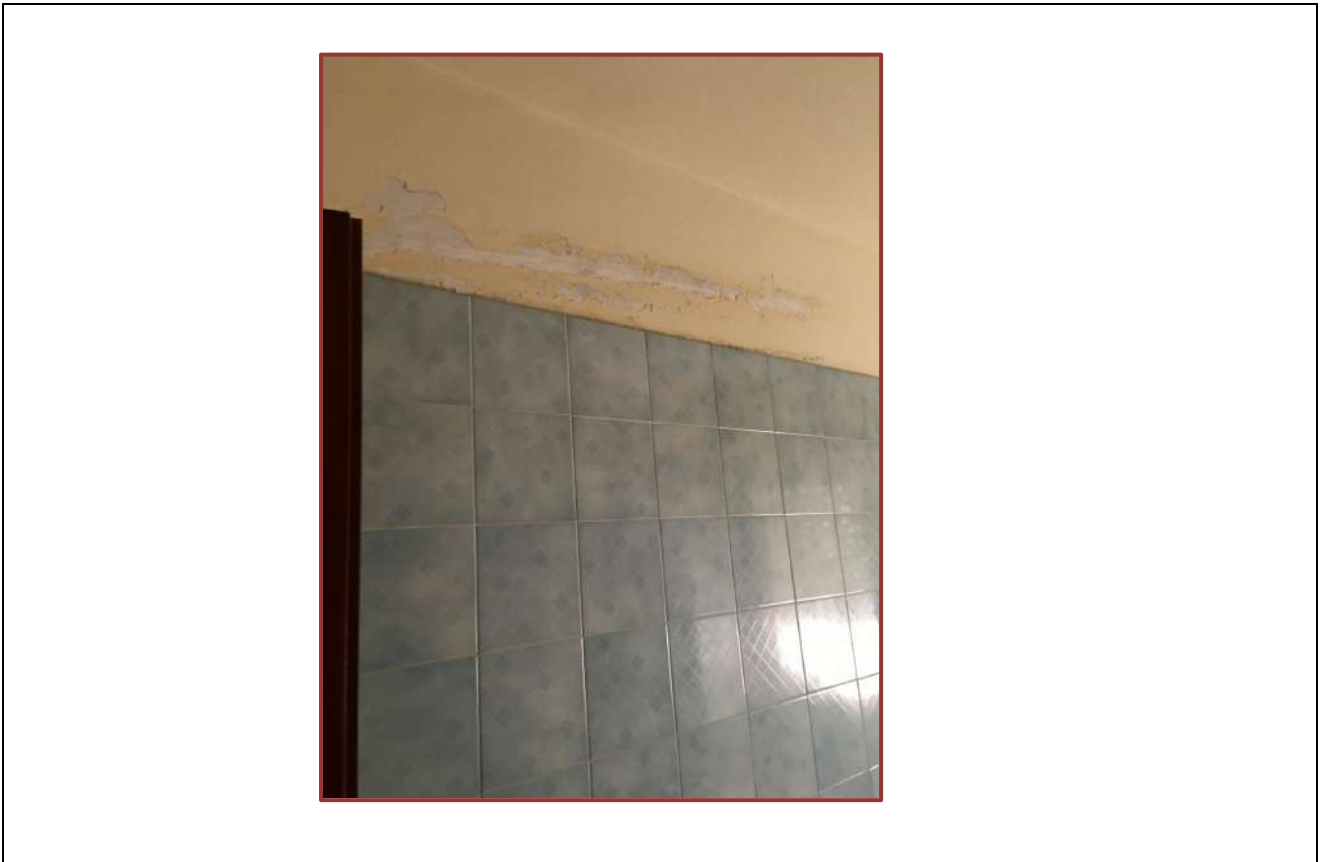
Foto 24 – Vista Bagno



Foto 25 – Vista Bagno



**Foto 26 – Vista Bagno (non in uso in attesa di riparazione perdita d’acqua)**



**Foto 27 – Vista Balcone Cucina (Uso cucina – Abuso balcone chiuso con finestre)**



Foto 28 – Vista Balcone Cucina (Uso cucina – Abuso balcone chiuso con finestre)

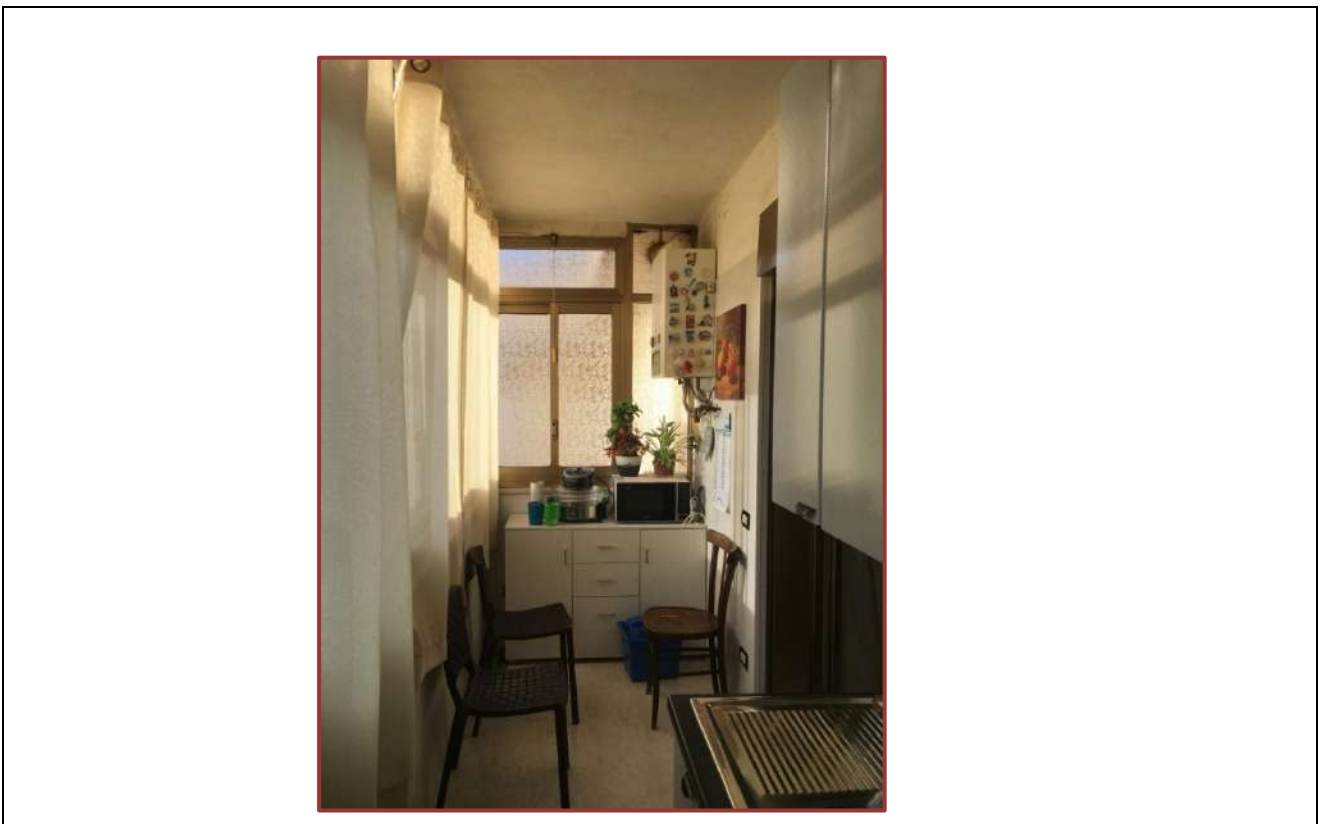


Foto 29 – Vista Camera 1

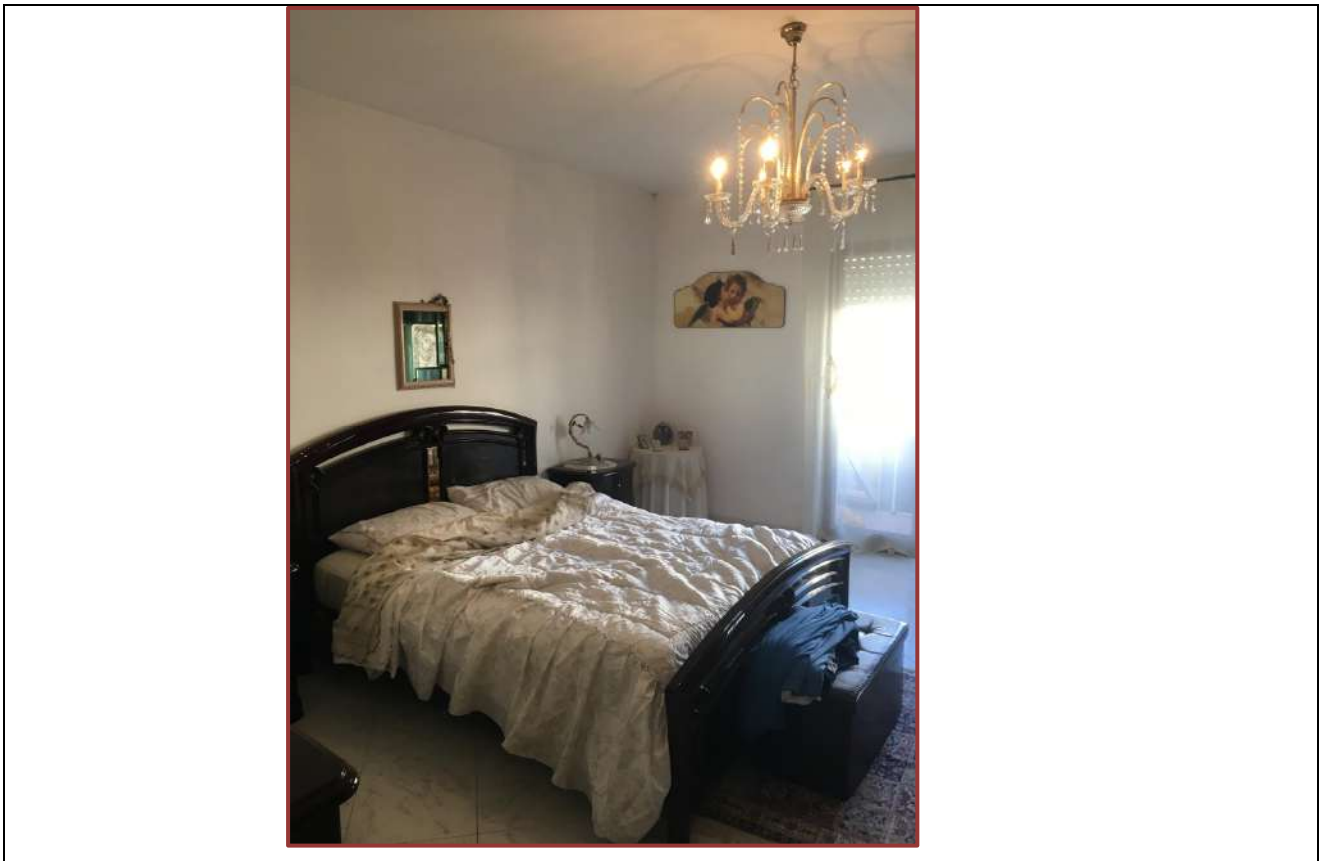


Foto 30 – Vista Camera 1

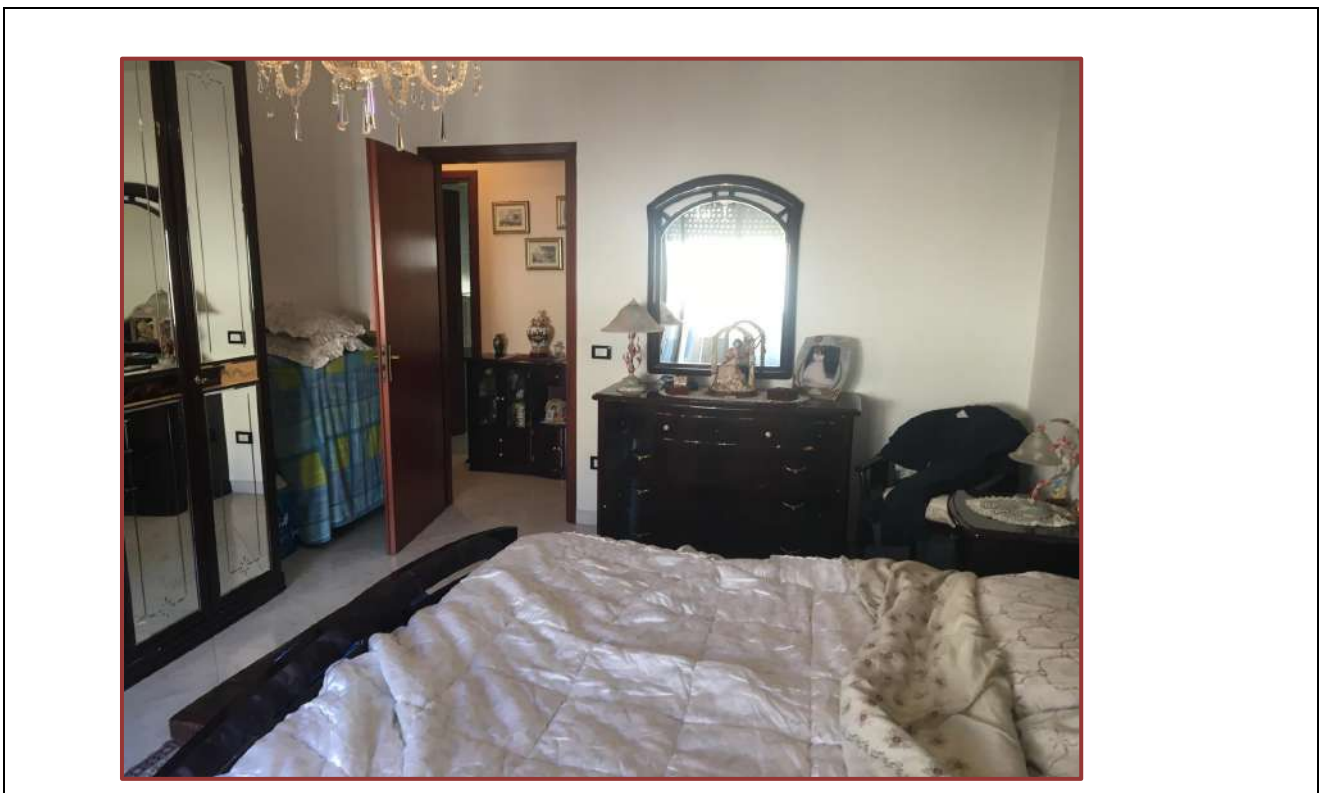


Foto 31 – Vista Camera 1

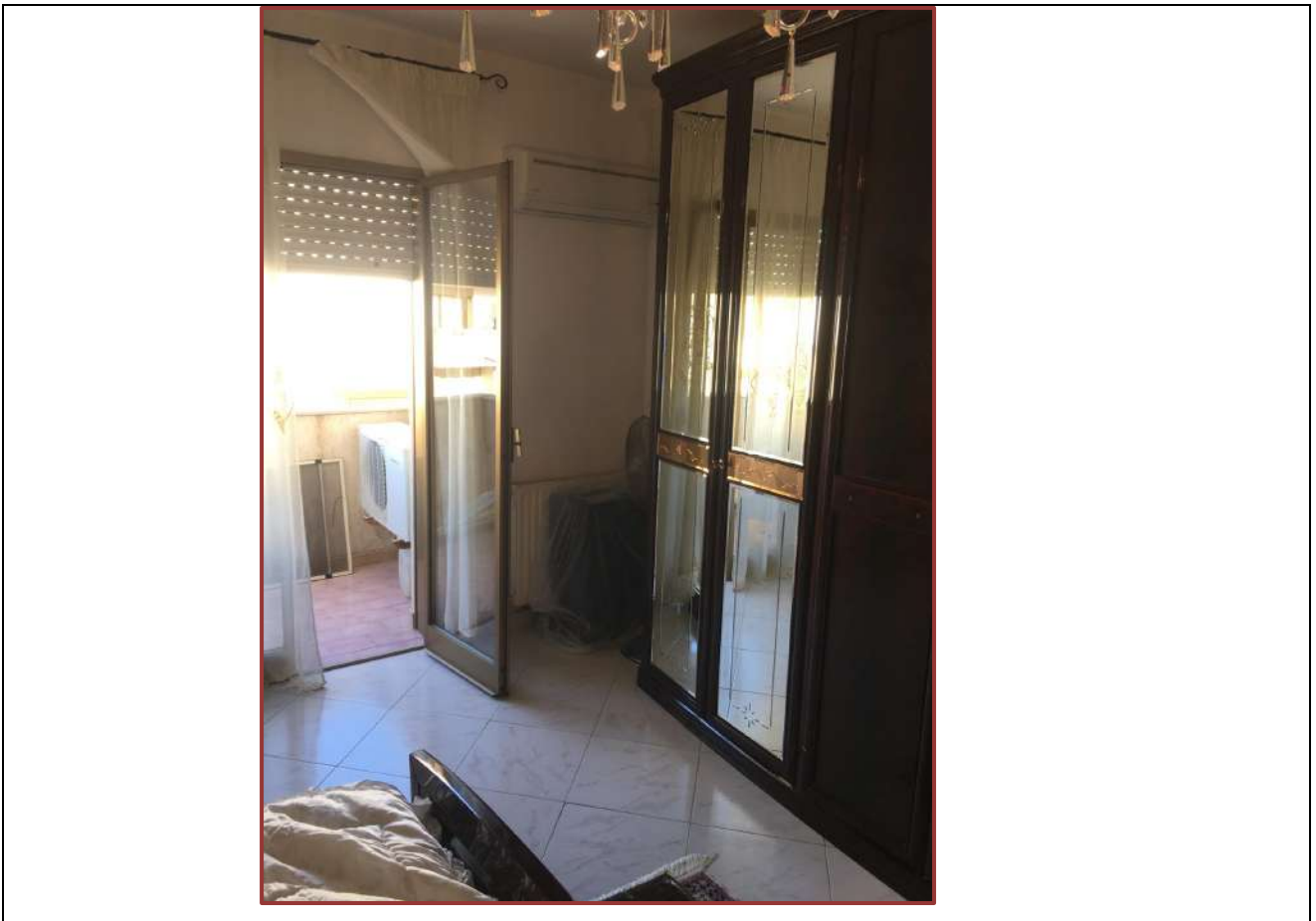


Foto 32 – Vista Camera 1

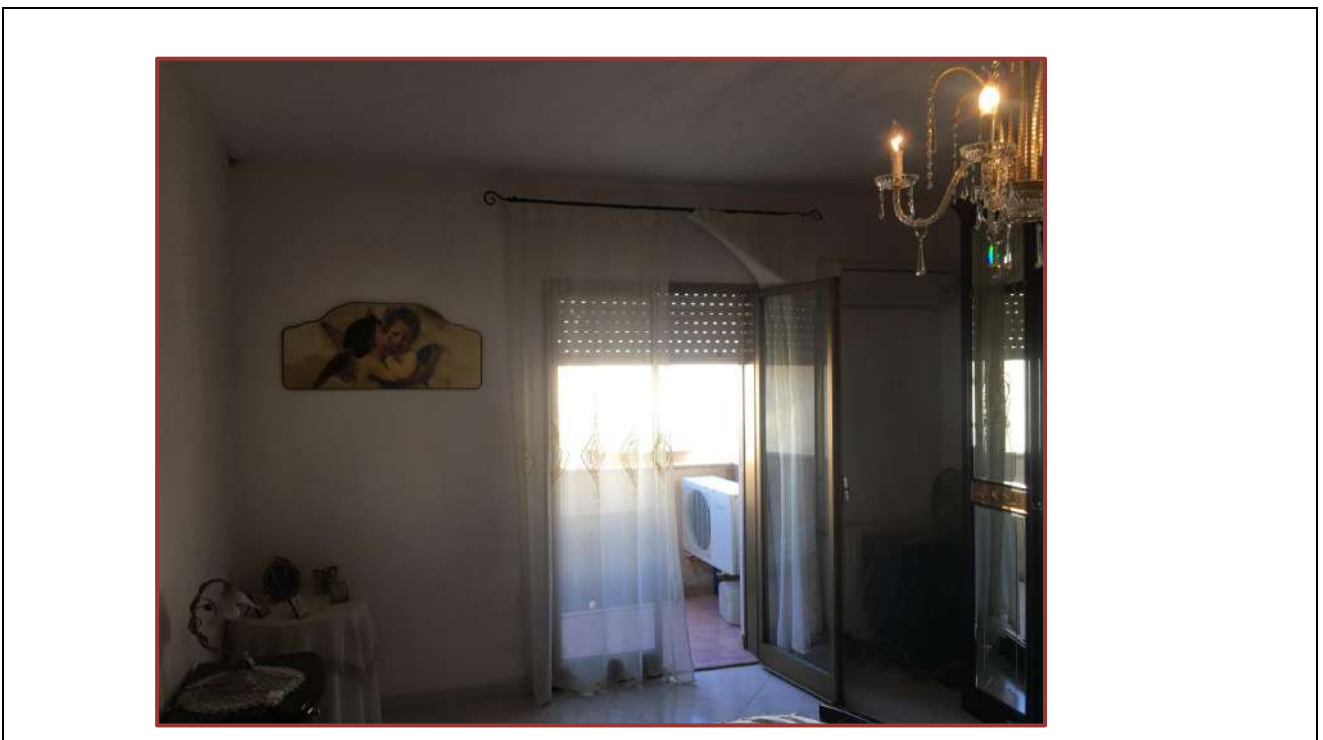


Foto 33 – Vista Camera 1 – Balcone

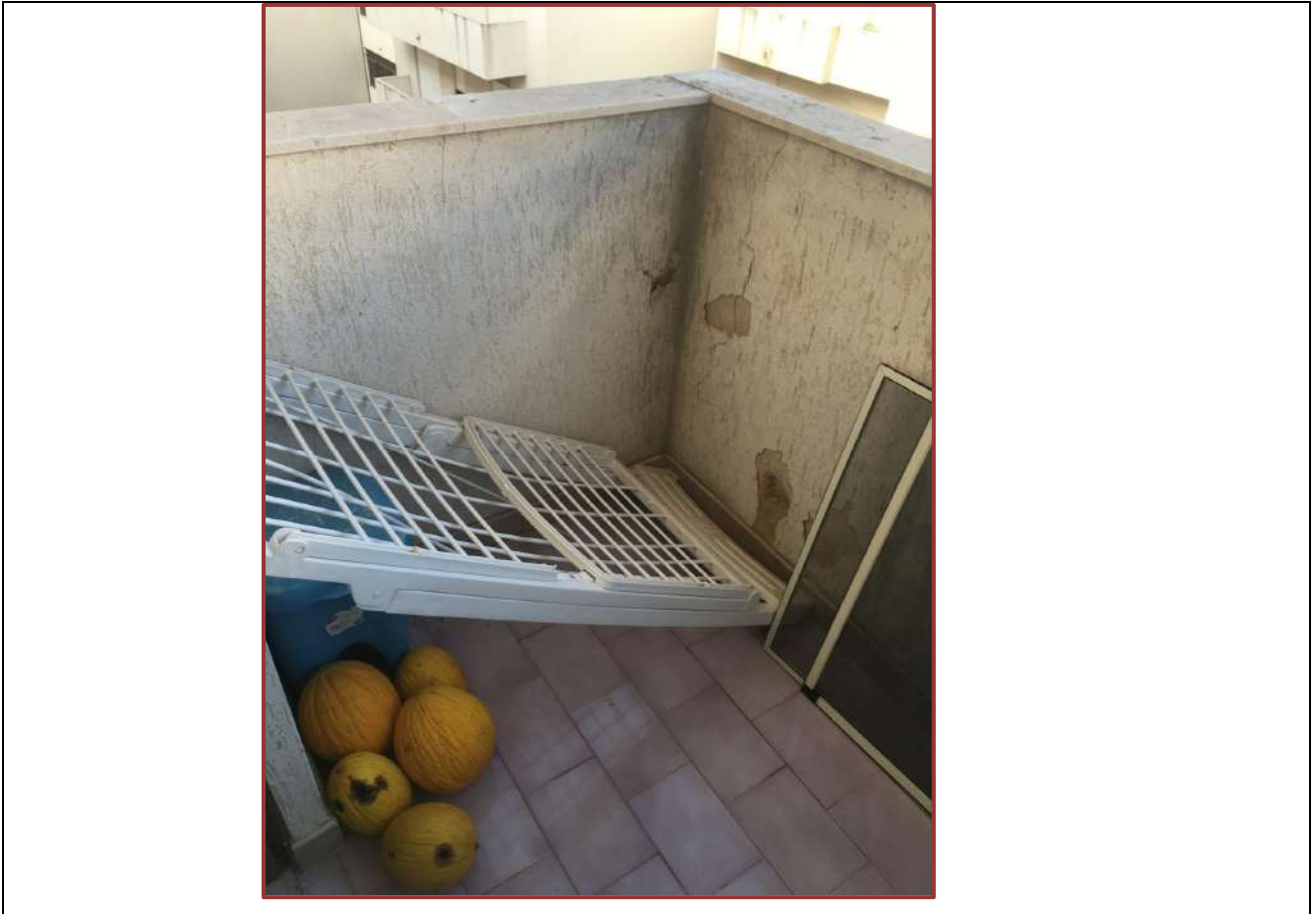


Foto 34 – Vista esterna Balcone Camera 1



Foto 35 – Vista Camera 2 con finestra lato posteriore

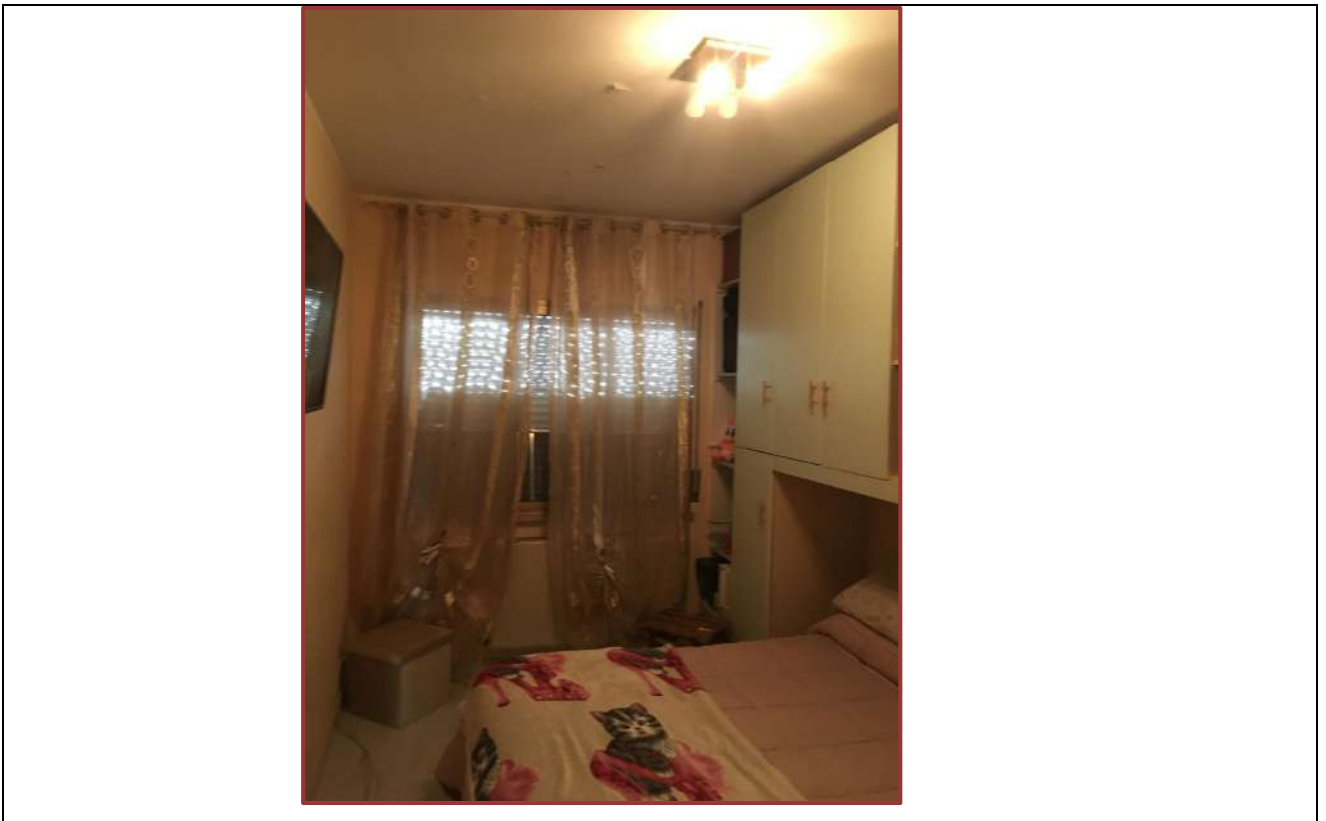


Foto 36 – Vista Camera 2 con finestra lato posteriore

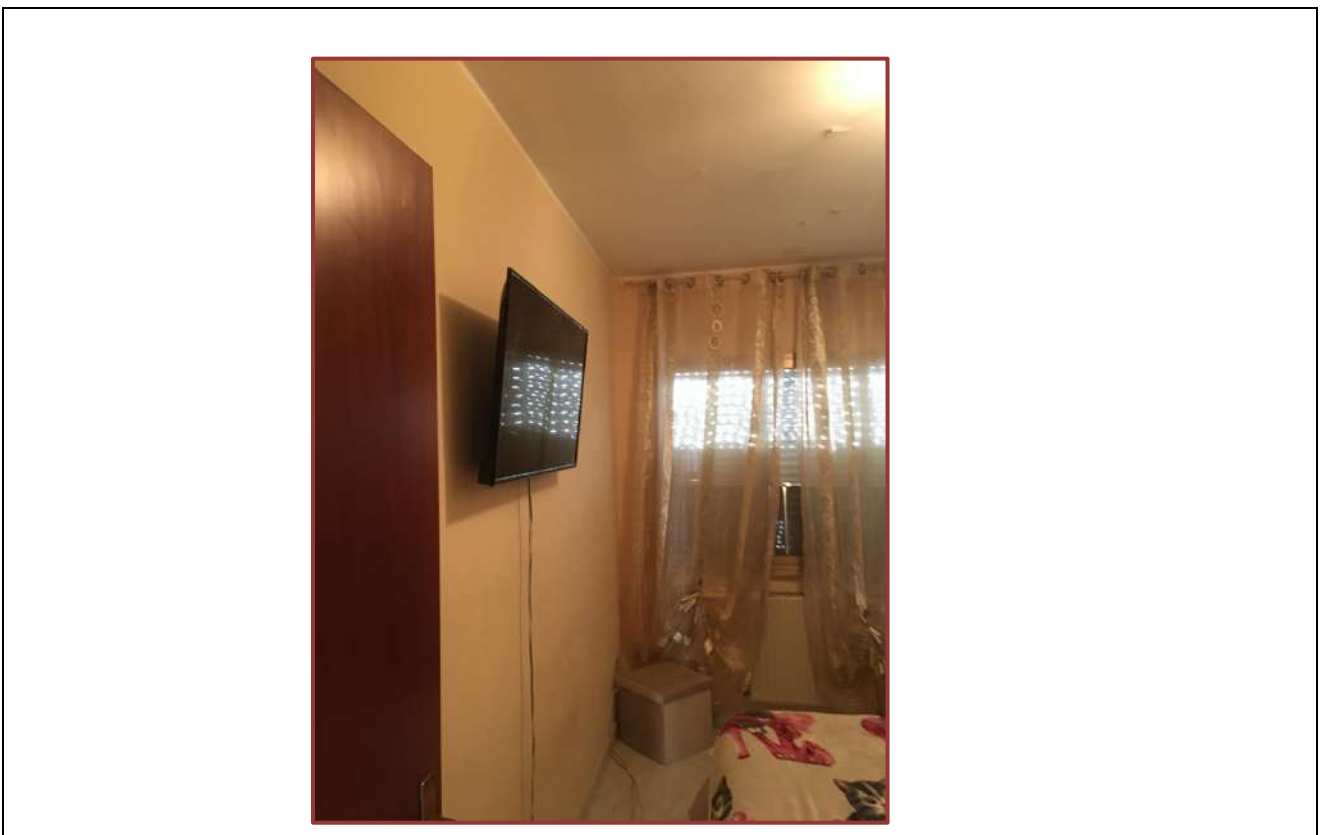
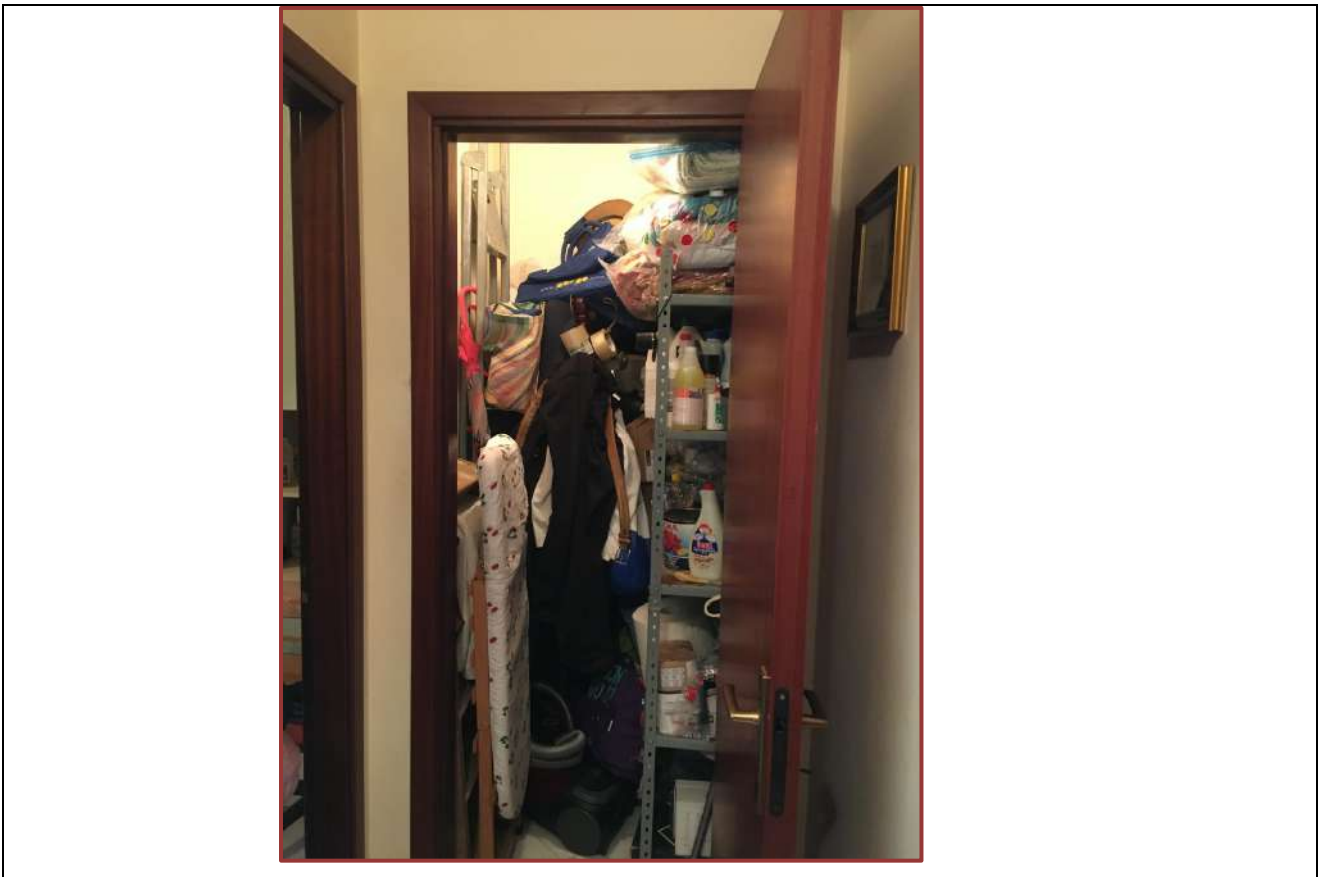
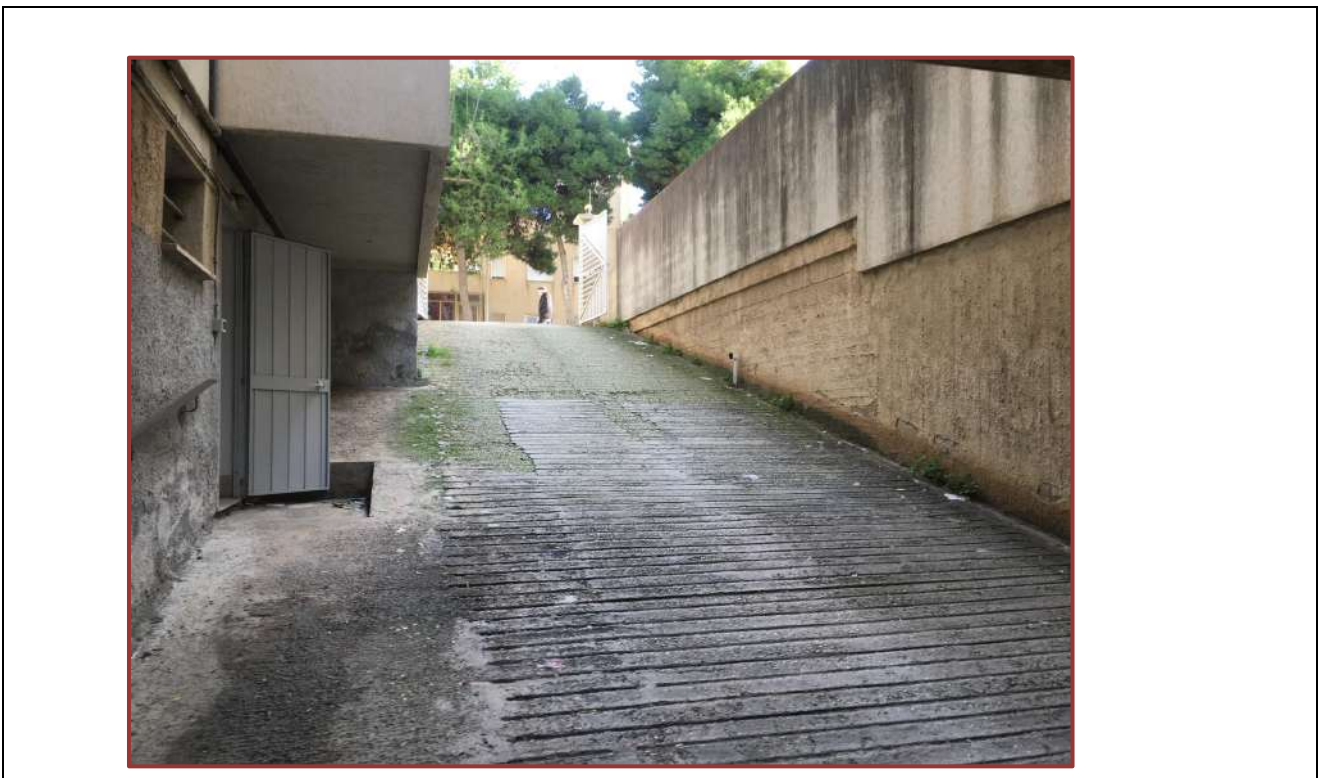


Foto 37 – Vista Ripostiglio



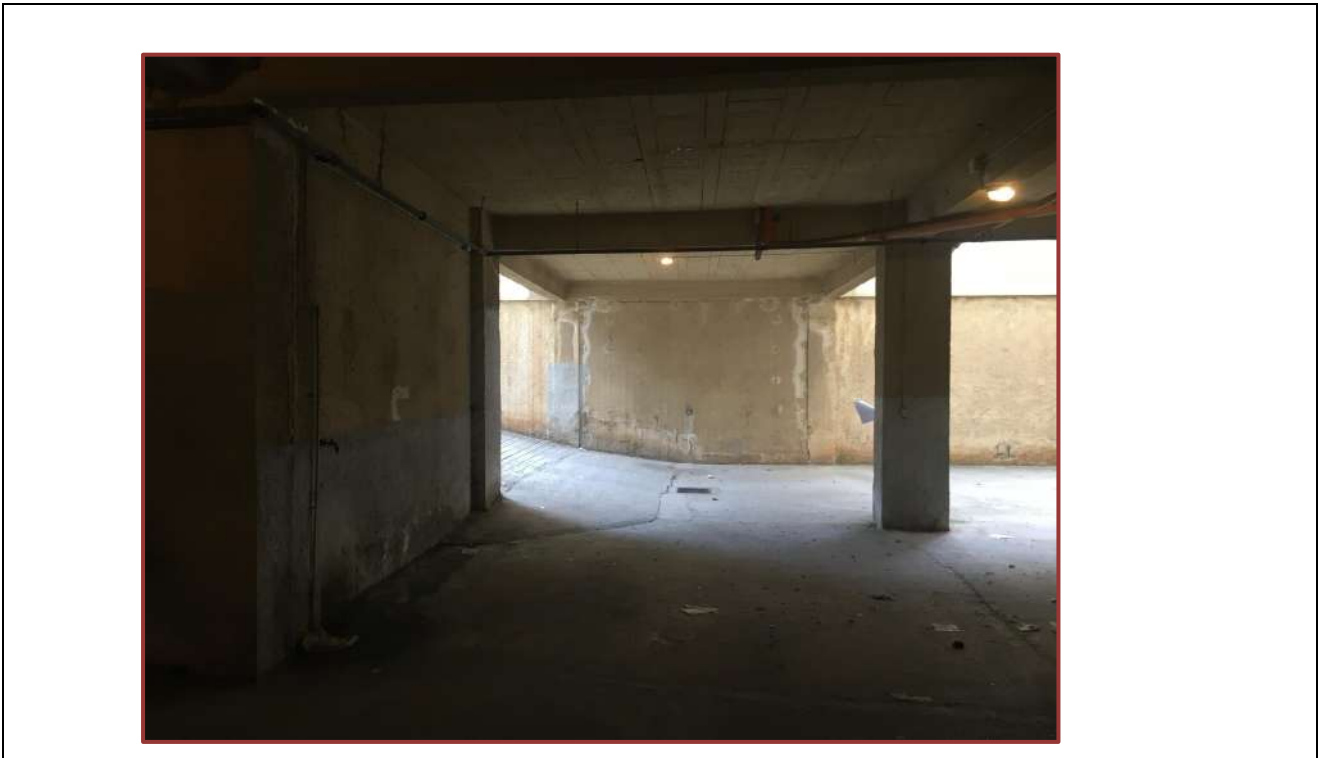
**Foto 38 – Vista ingresso posteriore al cantinato**



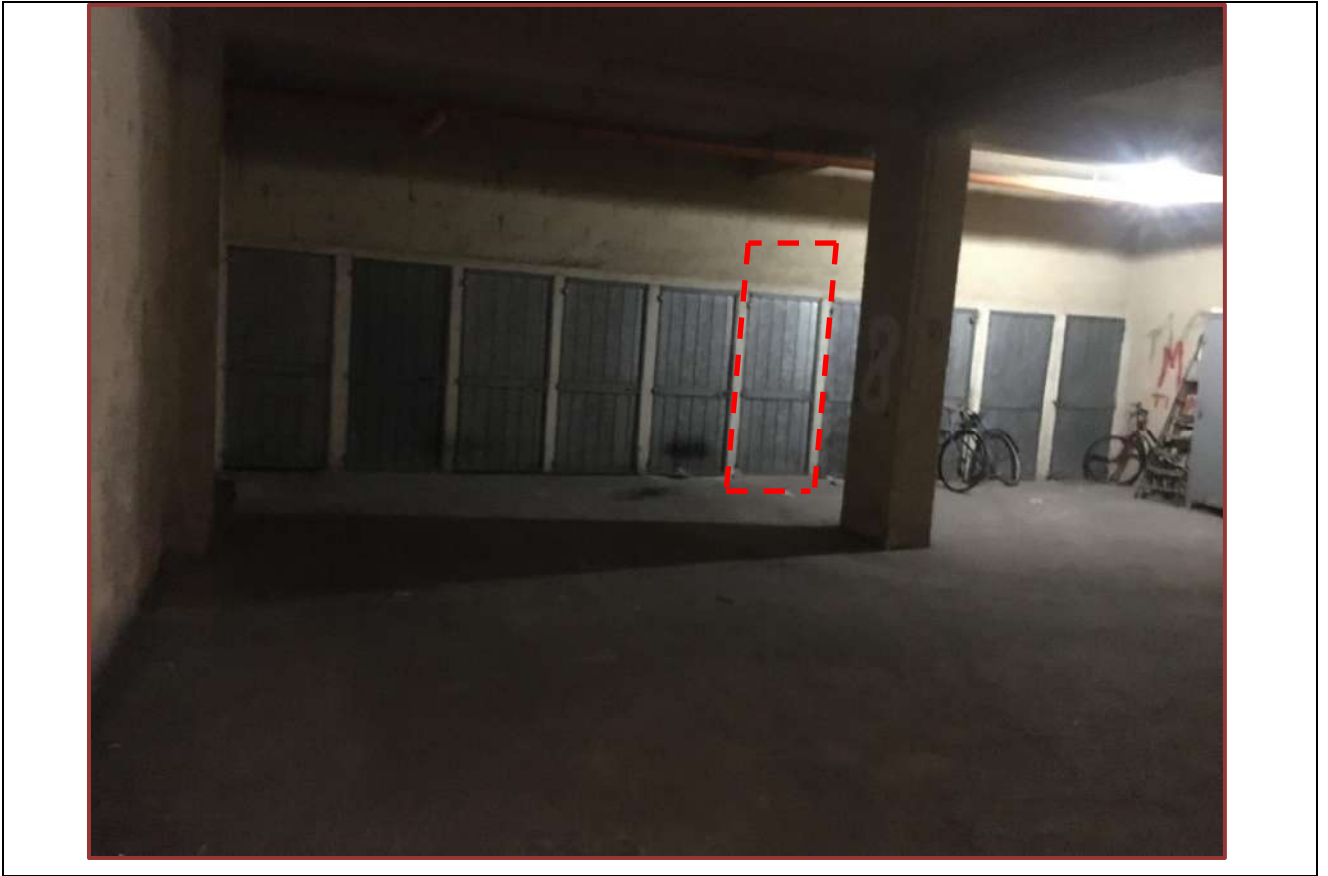
**Foto 39 – Vista ingresso posteriore dal vano scala al cantinato**



**Foto 40 – Vista cantinato**



**Foto 41 – Vista Cantinola - cantinato**



Allegato N°1 - Verbale Inizio Operazioni Peritali

Allegato N°3 Richiesta Atto Notaio Pizzo Daniele

Allegato N°4 Planimetria catastale

Allegato N°5 Visura Storica

Allegato N°6 Rilievo abitazione Stato di Fatto

Allegato N°7 Titolo di Proprieta