

Tribunale di Marsala

Libero Consorzio Comunale di Trapani

SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva: RGE n°124/2024 promossa da Credito Emiliano c/tro la Sig. Domingo Rosalba nata a Marsala(TP) il 29/05/1989

Esperto estimatore(C.T.U.): Arch. Caradonna Salvatore - Via G. Matteotti n°22 - 91018 - Salemi(TP)

Custode giudiziario: Avv. Di Dia Giovanni – Via Frisella n.29 – 91025 - Marsala(TP)

Perizia dell'esperto ex art. 568 c.p.c.**1. Premessa: Svolgimento delle operazioni peritali e completezza documentazione ex art.567 c.p.c.**

Il sottoscritto Arch. Salvatore Caradonna nato a Salemi(TP) il 19/10/1964 – Codice fiscale: CRDSVT64R19H700U – residente a Salemi(TP) in via Mazara n.36 con studio tecnico-professionale sito in Salemi(TP) nella via G. Matteotti n.22, iscritto al n°658 dell'Albo degli Architetti della Provincia di Trapani, iscritto, inoltre, all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Marsala(TP), nominato esperto ex art. 568 c.p.c. dal Giudice Dott. F. Giardina del Tribunale di Marsala(TP) - Sez. Civile – Esec. immobiliari con provvedimento del 27/09/2024, relativamente al procedimento esecutivo promosso da da Credito Emiliano c/tro la Sig. Domingo Rosalba nata a Marsala(TP) il 29/05/1989 – Codice fiscale: DMNRLB89E69E974K - prestato il giuramento di rito con dichiarazione depositata nel fascicolo telematico in data 09/10/2024, ha proceduto alla redazione della relazione di consulenza tecnica avente per oggetto “stima dei beni pignorati e relativi accertamenti catastali, ipotecari ed urbanistici”. In data 20/12/2024 doveva-



no iniziare le operazioni peritali che causa pregressi impegni dell'esecutata relativi a problemi di salute della di lei madre Sig. Di Girolamo Anna Maria nata a Marsala(TP) il 31/12/1964 – CF: DGRNMR64T71E974U – non si sono potuti svolgere, giusta comunicazione del 18/12/20024 ricevuta dal sottoscritto C.T.U. da parte dell'Avv. A. Fazio con studio in Marsala(TP) nel vicolo Villa Rosa n.38, legale di fiducia dell'esecutata. Il sopralluogo di inizio operazioni peritali è stato rinviato al 23/01/2025 ed è stato effettuato in un clima collaborativo presso l'immobile pignorato sito a Marsala(TP) in C/da Paolini n.182/183 alla presenza del fratello della parte esecutata Sig. Domingo Giuseppe nato a Marsala(TP) il 16/07/1986 – Codice fiscale: DMNGPP86L16E974T – e dell'Avv. Di Dia Giovanni, custode giudiziario, come risulta dal relativo verbale allegato alla presente. In merito alla completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. il fascicolo telematico contiene relativo CERTIFICATO NOTARILE ATTESTANTE LE RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI E DEI REGISTRI IMMOBILIARI EFFETTUATE DAL NOTAIO DOTT. GIAMMARCO BERTACCHINI IN REGGIO EMILIA A FAVORE E A CARICO DEL PIGNORATO E DEI SUOI DANTI CAUSA. Il C.T.U. in data 01/02/2025 chiedeva al Sig. Giudice Dott. F. Giardina del Tribunale di Marsala(TP) - Sez. Civile – Esec. immobiliari motivata proroga di gg.60 per la consegna della relazione C.T.U. che il Sig. Giudice concedeva in data 10/02/2025 con disposizione di rinvio udienza al 08/05/2025. Il C.T.U. trasmetteva alle parti la bozza di relazione in data 25/03/2025 e alla scadenza dei 15 gg. per le eventuali osservazioni, non avendone ricevuta alcuna, provvedeva al deposito della relazione finale.

2. Identificazione dell'immobile e verifica della corrispondenza catastale

a. Identificazione dell'immobile

Area comune: Area scoperta, posta a piano terra adiacente alla strada co-



munale e censita al NCEU - Fg. 161 - Particella 116 - Sub 4 ed identificata come bene comune non censibile facente parte integrante dell'intero fabbricato;

Immobile 01: U.I. composta da un piano terra con aree pertinenziali e comuni, facente parte di un immobile formato da n.2 elevazioni fuori terra e da una seminterrata sito a Marsala(TP) in C/da Paolini n.183 censito al NCEU - Fg. 161 - Particella 116 - Sub 5 – Zona censuaria 2 - Cat. C/1 (negozi e botteghe etc.) - Classe 8 – Consistenza mq 58.00 - Sup. catastale totale mq 75.00 - Rendita €.1.326,98;

Immobile 02: U.I. composta da un piano seminterrato, terra e primo con aree pertinenziali e comuni, facente parte di un immobile formato da n.2 elevazioni fuori terra e da una seminterrata sito a Marsala(TP) in C/da Paolini n.182 censito al NCEU - Fg. 161 - Particella 116 - Sub 6 – Zona censuaria 2 - Cat. A/3 (abitazione di tipo economico etc.) - Classe 5 – Consistenza vani 7.00 - Sup. catastale totale mq 170.00/Sup. catastale totale escluse aree scoperte mq 145.00 - Rendita €.433,82.

b. Titolarità

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

1) Sig. Domingo Rosalba nata a Marsala(TP) il 29/05/1989 – Codice fiscale: DMNRLB89E69E974K – residente a Marsala(TP) in C/da Matarocco n.346.

Viene posto in vendita per i seguenti diritti:

1) Sig. Domingo Rosalba nata a Marsala(TP) il 29/05/1989 – Codice fiscale: DMNRLB89E69E974K – residente a Marsala(TP) in C/da Matarocco n.346 - (Proprietà per 1/1).

c. Cronistoria dei dati catastali e corrispondenza catastale



Periodo	Proprietà	Dati Catastali
Dal 28/05/1997 al 23/08/2000	Sig. Domingo Gaspare nato a Marsala(TP) il 10/10/1958 – CF: DMNGPR58R10E974H e Sig. Di Girolamo Anna Maria nata a Marsala(TP) il 31/12/1964 – CF: DGRNMR64T71E974U – coniugi in regime di comunione legale dei beni a cui era pervenuto per atto di compravendita del 28/05/1997 rep.n.21735 in notaio Salvatore Cavasino di Marsala(TP) trascritto a Trapani il 03/06/1997 al n.7343 da potere del Sig. Patti Vito nato il 10/02/1929 a Salemi(TP).	NCEU - Fg. 161 - Particella 116 - Sub 1 ed identificata come bene comune non censibile; NCEU - Fg. 161 - Particella 116 - Sub 2 – Zona censuaria 2 - Cat. A/3 (abitazione di tipo economico etc.) - Classe 6 – Consistenza vani 5.00 - Rendita L.700.000.
Dal 23/08/2000 al 03/09/2014	Sig. Domingo Gaspare nato a Marsala(TP) il 10/10/1958 – CF: DMNGPR58R10E974H e Sig. Di Girolamo Anna Maria nata a Marsala(TP) il 31/12/1964 – CF: DGRNMR64T71E974U – coniugi in regime di comunione legale dei beni a cui era per-	NCEU - Fg. 161 - Particella 116 - Sub 1 ed identificata come bene comune non censibile; NCEU - Fg. 161 - Particella 116 - Sub 2 – Zona censuaria 2 - Cat. C/1 (negozi e botteghe etc.) - Classe 7 – Con-



	venuto per atto di compra-	sistenza mq 73.00 - Rendita
	vendita del 23/08/2000	€.1.432,65;
	rep.n.27128 in notaio Salvato-	NCEU - Fg. 161 - Particella
	re Cavasino di Marsala(TP)	116 - Sub 3 – Zona censuaria
	trascritto a Trapani il	2 - Cat. A/3 (abitazione di
	07/09/2000 al n.12758 da po-	tipo economico etc.) - Clas-
	tere del Sig. Patti Vito nato il	se 5 – Consistenza vani 5.00 -
	10/02/1929 a Salemi(TP) con il	Rendita €309,87.
	piano primo della fabbrica	
	per accessione alle fabbriche	
	sottostanti.	
Dal 03/09/2014 ad oggi	Sig. Domingo Rosalba nata a	NCEU - Fg. 161 - Particella
	Marsala(TP) il 29/05/1989 – CF:	116 - Sub 4 ed identificata
	DMNRLB89E69E974K a cui è	come bene comune non
	pervenuto per atto di dona-	censibile;
	zione del 03/09/2014	NCEU - Fg. 161 - Particella
	rep.n.25081/8839 in notaio	116 - Sub 5 – Zona censuaria
	Daniele Pizzo di Marsala(TP)	2 - Cat. C/1 (negozi e bot-
	trascritto a Trapani il	teghe etc.) - Classe 8 – Con-
	26/09/2014 al n.13952 da po-	sistenza mq 58.00 - Sup. ca-
	tere dei coniugi Domingo e Di	tastale totale mq 75.00 -
	Girolamo.	Rendita €1.326,98;
		NCEU - Fg. 161 - Particella
		116 - Sub 6 – Zona censuaria
		2 - Cat. A/3 (abitazione di



		tipo economico etc.) - Classe 5 – Consistenza vani 7.00 -
		Sup. catastale totale mq
		170.00/Sup. catastale totale
		escluse aree scoperte mq
		145.00 - Rendita €.433,82.

Lo stato dei luoghi relativamente alla part. 116 sub 5 risulta non conforme alle risultanze planimetriche catastali in quanto riscontrata l'apertura abusiva di un vano porta che collega l'U.I. adibita a locale commerciale al disimpegno del vano ingresso della U.I. adibita a civile abitazione.

3. Descrizione dell'immobile e suddivisione in lotti

a. Formazione dei lotti

Lotto n.01: Piena proprietà per 1/1 di una U.I. con aree pertinenziali e comuni, composta da un piano terra adibito a locale commerciale e facente parte di un immobile formato da n.2 elevazioni fuori terra e da una seminterrata sito a Marsala(TP) in C/da Paolini n.183 censito al NCEU - Fg. 161 - Particella 116 - Sub 5 – Zona censuaria 2 - Cat. C/1 (negozi e botteghe etc.) - Classe 8 – Consistenza mq 58.00 - Sup. catastale totale mq 75.00 - Rendita €.1.326,98;

Lotto n.02: Piena proprietà per 1/1 di una U.I. con aree pertinenziali e comuni, composta da un piano seminterrato, terra e primo abibiti a civile abitazione e facente parte di un immobile formato da n.2 elevazioni fuori terra e da una seminterrata sito a Marsala(TP) in C/da Paolini n.182 censito al NCEU - Fg. 161 - Particella 116 - Sub 6 – Zona censuaria 2 - Cat. A/3 (abitazione di tipo economico etc.) - Classe 5 – Consistenza vani 7.00 - Sup. catastale totale mq 170.00/Sup. catastale totale escluse aree scoperte mq 145.00 - Rendita



€.433,82.

b. Descrizione dell'immobile, confini, caratteristiche costruttive, consistenza, stato conservativo.

Immobile n.01: L'U.I. si trova ubicata al piano terra di un fabbricato composto da n.2 elevazioni fuori terra oltre una seminterrata. L'U.I. confina con proprietà Angileri Antonino o aventi causa, con proprietà Aleci Vito o aventi causa, con strada comunale Paolini e con area dello stesso proprietario. Risulta realizzata con struttura in muratura continua su fondazioni continue e solaio piano di copertura in latero-cemento. La tompagnatura sia interna che esterna è in segati di tufo, gli intonaci interni sono rifiniti a tonachina liscia pigmentata, quelli esterni con intonaco tipo Li Vigni pigmentato, la pavimentazione interna è in gres porcellanato come l'area pertinenziale esterna del marciapiede mentre l'altra area esterna (Ver. scoperta) è in battuto di cemento, gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni con persiane di alluminio anodizzato, servizio con regolari pezzi sanitari ed impianto idrico, elettrico, di scarico e di riscaldamento sottotraccia. In merito alla consistenza attuale della U.I. che ci servirà come base di calcolo per le operazioni di stima si fa riferimento allo schema sotto riportato:

Dest.	Sup. netta mq	Sup. lorda mq	Coeff.	Sup. conv. mq	H/mt	P
Negozio	63.20	79.77	1.00	79.77	3.20	T
Ver.scop.	6.93	6.93	0.25	1.74	0	T
Marciapiede	8.70	8.70	0.25	2.18	0	T
Tot.	78.83	95.50		83.69		

L'immobile si presenta in buono stato di mantenimento e di conservazione.

Immobile n.02: L'U.I. si trova ubicata tra piano seminterrato, terra e primo di un fabbricato composto da n.2 elevazioni fuori terra oltre una seminterrata. L'U.I. confina con proprietà Angileri Antonino o aventi causa, con proprietà Aleci Vito o aventi causa, con strada comunale Paolini e con area dello stesso pro-



prietario. Risulta realizzata con struttura in muratura continua su fondazioni continue e solai piani in latero-cemento compreso quello di copertura a falde. La tompagnatura sia interna che esterna è in segati di tufo, gli intonaci interni sono rifiniti a tonachina liscia pigmentata, quelli esterni con intonaco tipo Li Vigni pigmentato, la pavimentazione interna è in gres porcellanato come l'area pertinenziale dei passaggi coperti, balconi e porticati mentre l'area di pertinenza esterna(Ver. scoperta) è pavimentata in battuto di cemento, gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni con persiane di alluminio anodizzato, servizi con regolari pezzi sanitari ed impianto idrico, elettrico, di scarico e di riscaldamento sottotraccia. In merito alla consistenza attuale della U.I. che ci servirà come base di calcolo per le operazioni di stima si fa riferimento allo schema sotto riportato:

Dest.	Sup. netta mq	Sup. lorda mq	Coeff.	Sup. conv. mq	H/mt	P
Civile abit.	105.84	138.28	1.00	138.28	2.70	T/1
Ver.cop.	8.77	8.77	0.25	2.20	2.00	S
Loc. tecnici	29.66	36.75	0.25	9.19	2.00	S
Area verde	68.06	68.06	0.25	17.02	0	S
Pass.cop.	27.27	32.10	0.25	8.03	3.20	T
Ver. scop.	95.55	95.55	0.25	23.89	0	T
Porticati	16.61	18.54	0.25	4.64	2.70	1
Balconi	22.26	22.26	0.25	5.57	0	1
Tot.	305.96	352.25		208.82		

L'immobile si presenta in buono stato di mantenimento e di conservazione.

c. Stato di occupazione

Immobile n.01: L'immobile risulta occupato dall'esecutata.

Immobile n.02: L'immobile risulta occupato dai familiari dell'esecutata.

4. Provenienze ventennali

1)Atto di compravendita del 28/05/1997 rep.n.21735 in notaio Salvatore Cava-sino di Marsala(TP) trascritto a Trapani il 03/06/1997 al n.7343 da potere del Sig. Patti Vito nato il 10/02/1929 a Salemi(TP) in favore del Sig. Domingo Gaspare nato a Marsala(TP) il 10/10/1958 – CF: DMNGPR58R10E974H - e Sig. Di Girolamo



Anna Maria nata a Marsala(TP) il 31/12/1964 – CF: DGRNMR64T71E974U – coniugi in regime di comunione legale dei beni;

2)Atto di compravendita del 23/08/2000 rep.n.27128 in notaio Salvatore Cavasino di Marsala(TP) trascritto a Trapani il 07/09/2000 al n.12758 da potere del Sig. Patti Vito nato il 10/02/1929 a Salemi(TP) con il piano primo della fabbrica per accessione alle fabbriche sottostanti a favore del Sig. Domingo Gaspare nato a Marsala(TP) il 10/10/1958 – CF: DMNGPR58R10E974H e Sig. Di Girolamo

Anna Maria nata a Marsala(TP) il 31/12/1964 – CF: DGRNMR64T71E974U – coniugi in regime di comunione legale dei beni;

3)Atto di donazione del 03/09/2014 rep.n.25081/8839 in notaio Daniele Pizzo di Marsala(TP) trascritto a Trapani il 26/09/2014 al n.13952 da potere dei coniugi Domingo e Di Girolamo a favore della propria figlia Sig. Domingo Rosalba nata a Marsala(TP) il 29/05/1989 – CF: DMNRLB89E69E974K.

5. Formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri

Sull'immobile sopra descritto gravano le seguenti formalità:

1)IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Trapani il 08/08/2006 RG 25207, RP 7714 per il complessivo importo di €280.000,00 a favore di Credito Emiliano – SPA con sede in Reggio Emilia - CF 01806740153 - concesso a garanzia di atto di mutuo fondiario stipulato dal Notaio Salvatore Cavasino di Marsala(TP) in data 28/07/2006 rep.36566 raccolta 10866 contro il Sig. Domingo Gaspare nato a Marsala(TP) il 10/10/1958 – CF: DMNGPR58R10E974H e Sig. Di Girolamo Anna Maria nata a Marsala(TP) il 31/12/1964 – CF: DGRNMR64T71E974U – coniugi in regime di comunione legale dei beni gravante la piena proprietà per la quota di ½ ciascuno degli immobili siti in Comune di Marsala(TP) censiti al NCEU al FG 161 part.116 sub 1,2,3.



6. Regolarità edilizia e urbanistica

La costruzione nella sua totalità è stata edificata con C.E.C. n.164 del 28/04/1998 rilasciata dal Comune di Marsala(TP). Successivamente è stata presentata una variante in corso d'opera approvata in data 23/02/1999 e rinnovata con provvedimento in data 05/06/2002 prot.5094 ed assentita In data 16/10/2013 con provvedimento n.1980. Con C.E.C. n.05 del 03/02/2014 veniva assentito intervento di costruzione seminterrato in ampliamento per la realizzazione di locali tecnici etc. cambio destinazione uso parziale del piano terra da adibire ad attività commerciale e diversa distribuzione degli spazi interni nel piano primo adibito a civile abitazione. Il piano terra della fabbrica adibito a locale commerciale è fornito di regolare certificazione di agibilità n.94 del 30/10/2015. Attualmente il lotto di terreno dove è edificata la fabbrica ricade secondo il P.C. n.01 in zona B/3 e non è oggetto di vincolo paesaggistico. Alla luce delle risultanze di calcolo e delle verifiche urbanistiche per le opere interne/esterne realizzate in difformità dai titoli abilitativi risulta possibile secondo lo scrivente presentare progetto per la loro regolarizzazione ai sensi del DPR 380/01 e s.m.i. con la contestuale corresponsione di sanzioni, spese tecniche o di ripristino che di seguito verranno esplicitate.

7. Formazione lotti/stima

Lotto n.01: U.I. con aree pertinenziali e comuni composta da un piano terra adibito a locale commerciale e facente parte di un immobile formato da n.2 elevazioni fuori terra e da una seminterrata sito a Marsala(TP) in C/da Paolini n.183 censito al NCEU - Fg. 161 - Particella 116 - Sub 5 – Zona censuaria 2 - Cat. C/1 (negozi e botteghe etc.) - Classe 8 – Consistenza mq 58.00 - Sup. catastale totale mq 75.00 - Rendita €1.326,98. Il metodo di stima utilizzato per la valu-



tazione è quello sintetico-comparativo. Per la determinazione del più probabile valore di mercato sono state valutate le caratteristiche intrinseche (stato d'uso, manutenzione, stato di possesso, eventuali vizi occulti, etc.) e le caratteristiche estrinseche dell'immobile (ubicazione, caratteristiche dell'unità immobiliare, pertinenze etc. e condizioni di transitabilità delle strade di collegamento con i vicini mercati e centri urbani) tenendo anche conto dei valori ricavati dalle rilevazioni periodiche dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riferiti al 2° semestre 2024 oltre ai contatti avuti con agenzie immobiliari di zona. Conseguentemente, il sottoscritto ritiene di poter stimare il più probabile valore di mercato per detta U.I. in rapporto alla zona e a tutti i parametri precedentemente esplicitati con tutte le particolarità ricorrenti nella fattispecie in €500,00/mq. secondo il seguente schema:

Identif. corpo	Sup. conv.	Val. unitario	Val. compl.	Quota vend.	Totale
Lotto n.01: U.I. sita a Marsala(TP) in C/da Paolini n.183 posta a PT ed adibita ad attività commerciale	Mq 83,69	€500,00/mq	€41.845,00	100%	€41.845,00

Valore parziale di stima dell'immobile €41.845,00

Deprezzamenti

Tipologia	Valore	Tipo
Differenza oneri tributari su base catastale e reale e assenza di garanzia per vizi	€6.276,75	15%
Oneri di regolarizzazione urbanistica, tecnici, di ripristino etc.	500,00	€.

Valore finale di stima dell'immobile€35.068,25

Valore finale di stima dell'immobile in c.t.€35.000,00

(diconsi euro trentacinquemila/00)

Il canone di locazione può essere stimato in €300,00/mese.

Lotto n.02: U.I. con aree pertinenziali e comuni composta da un piano seminterrato, terra e primo abitati a civile abitazione e facente parte di un immobile



formato da n.2 elevazioni fuori terra e da una seminterrata sito a Marsala(TP) in C/da Paolini n.182 censito al NCEU - Fg. 161 - Particella 116 - Sub 6 – Zona censuaria 2 – Cat. A/3 (abitazione di tipo economico etc.) - Classe 5 – Consistenza vani 7.00 - Sup. catastale totale mq 170.00/Sup. catastale totale escluse aree scoperte mq 145.00 - Rendita €.433,82. Il metodo di stima utilizzato per la valutazione è quello sintetico-comparativo. Per la determinazione del più probabile valore di mercato sono state valutate le caratteristiche intrinseche (stato d'uso, manutenzione, stato di possesso, eventuali vizi occulti, etc.) e le caratteristiche estrinseche dell'immobile (ubicazione, caratteristiche dell'unità immobiliare, pertinenze etc. e condizioni di transitabilità delle strade di collegamento con i vicini mercati e centri urbani) tenendo anche conto dei valori ricavati dalle rilevazioni periodiche dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riferiti al 2° semestre 2024 oltre ai contatti avuti con agenzie immobiliari di zona. Conseguentemente, il sottoscritto ritiene di poter stimare il più probabile valore di mercato per detta U.I. in rapporto alla zona e a tutti i parametri precedentemente esplicitati con tutte le particolarità ricorrenti nella fattispecie in €.600,00/mq. secondo il seguente schema:

Identif. corpo	Sup. conv.	Val. unitario	Val. compl.	Quota vend.	Totale
Lotto n.02: U.I. sita a Marsala(TP) in C/da Paolini n.182 posta a PS/PT/P1° ed adibita a civile abitazione	Mq 208.82	€.600,00/mq	€.125.292,00	100%	€.125.292,00

Valore parziale di stima dell'immobile €.125.292,00

Deprezzamenti

Tipologia	Valore	Tipo
Differenza oneri tributari su base castale e reale e assenza di garanzia per vizi	€.18.793,80	15%
Oneri di regolarizzazione urbanistica, tecnici, di ripristino etc.	0	€.

Valore finale di stima dell'immobile€.106.498,20



Valore finale di stima dell'immobile in c.t.€.106.000,00

(diconsi euro centoseimila/00)

Il canone di locazione può essere stimato in €.500,00/mese.

8. Eventuali particolarità da segnalare

Non si segnalano particolarità.

9. Riepilogo bando d'asta

Lotto n.01: Piena proprietà per 1/1 di una U.I. con aree pertinenziali e comuni composta da un piano terra adibito a locale commerciale e facente parte di un immobile formato da n.2 elevazioni fuori terra e da una seminterrata sito a Marsala(TP) in C/da Paolini n.183 censito al NCEU - Fg. 161 - Particella 116 - Sub 5 - Zona censuaria 2 - Cat. C/1 (negozi e botteghe etc.) - Classe 8 - Consistenza mq 58.00 - Sup. catastale totale mq 75.00 - Rendita €.1.326,98.

Valore finale di stima dell'immobile€.35.068,25

Valore finale di stima dell'immobile in c.t.€.35.000,00

(diconsi euro trentacinquemila/00)

Lotto n.02: Piena proprietà per 1/1 di una U.I. con aree pertinenziali e comuni composta da un piano seminterrato, terra e primo abibiti a civile abitazione e facente parte di un immobile formato da n.2 elevazioni fuori terra e da una seminterrata sito a Marsala(TP) in C/da Paolini n.182 censito al NCEU - Fg. 161 - Particella 116 - Sub 6 - Zona censuaria 2 - Cat. A/3 (abitazione di tipo economico etc.) - Classe 5 - Consistenza vani 7.00 - Sup. catastale totale mq 170.00/Sup. catastale totale escluse aree scoperte mq 145.00 - Rendita €.433,82.

Valore finale di stima dell'immobile€.106.498,20

Valore finale di stima dell'immobile in c.t.€.106.000,00



(diconsi euro centoseimila/00)

10. Schema riassuntivo

Alla luce di dette considerazioni e della relativa valutazione sopra esplicitata, si ritiene di avere compiutamente assolto il mandato ricevuto e si rimane a disposizione del Tribunale di Marsala(TP) per fornire ulteriori chiarimenti che si rendessero eventualmente necessari. La presente relazione viene trasmessa in una copia firmata digitalmente con i relativi allegati aggiornati alla fine dell'espletamento dell'incarico peritale.

Allegati:

- 1) Scheda piano vendita;
- 2) Verbale n.01 di inizio operazioni peritali;
- 3) Stralcio mappa catastale, planimetrie catastali e visure catastali;
- 4) Aerofoto del sito, foto esterne ed interne degli immobili;
- 5) Visure ipotecarie aggiornate;
- 6) Elaborato planimetrico di progetto e stato di fatto;
- 7) Provvedimento concessorio n.1980 del 16/10/2013;
- 8) C.E.C. n.05 del 03/02/2014;
- 9) Certificato di agibilità del piano terra adibito ad attività commerciale;
- 10) Scheda valutazione osservatorio immob. Ag. Entrate 2° sem./2024.

Tanto per l'incarico ricevuto.

Con Osservanza.

Salemi li 08/04/2025

Il C.T.U.

Arch. Salvatore Caradonna

