
TRIBUNALE DI MARSALA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Messina Antonio Maria,
nell'**Esecuzione Immobiliare 90/2025** del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Firmato digitalmente da

**Antonio
Maria Messina**

O = Ordine degli Ingegneri
della Provincia di Trapani
C = IT



SOMMARIO

1. PREMESSA	3
1.a Incarico	3
1.b Svolgimento delle operazioni peritali	3
1.c completezza documentazione ex art. 567 cpc	3
2. IDENTIFICAZIONE E SUDDIVISIONE IN LOTTI	3
2.a Identificazione degli immobili	3
2.b Suddivisione in lotti	3
3. LOTTO UNICO	4
3.a Titolarità	4
3.b Dati catastali	4
Dati Catastali	4
Cronistoria dati catastali	4
Corrispondenza catastale	5
3.c Descrizione	5
3.d Confini	6
3.e Consistenza	6
3.f Stato conservativo	7
3.g Stato di occupazione	7
3.h Provenienze Ventennali	7
3.i Formalità pregiudizievoli	8
3.l Destinazione urbanistica e regolarità edilizia	8
4. STIMA	8
Elenco allegati	11
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 90/2025 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 43.600,00	13

1. PREMESSA.

1.a INCARICO.

In data 03/11/2025, il sottoscritto Ing. Messina Antonio Maria, C.F. MSSNNM63B24E974H, con studio in Via Margellina, 10 - 91025 - Marsala (TP), PEC antoniomaria.messina@ingpec.eu, email antonio@urbing.it; Tel. 333 9340727, con provvedimento del 03/11/20025 (comunicato in data 04/11/2025), relativamente al procedimento esecutivo promosso da **** **Omissis** **** contro **** **Omissis** ****, prestato il giuramento di rito con dichiarazione depositata nel fascicolo telematico in data 04/11/2025, ha proceduto alla redazione della presente relazione di consulenza tecnica avente per oggetto "stima dei beni pignorati e relativi accertamenti catastali, ipotecari ed urbanistici".

1.b SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.

Dopo avere effettuato, in data 18/11/2025 ed in data 24/11/2025, due infruttuosi tentativi di accesso unitamente al custode giudiziario, il sottoscritto in data 11/12/2025 ha effettuato il sopralluogo presso l'unico immobile pignorato alla presenza continua del Sig. **** **Omissis** ****, il tutto per come risulta dai verbali allegati con il n. 1 alla presente relazione.

1.c COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567.

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

2. IDENTIFICAZIONE E SUDDIVISIONE IN LOTTI.

2.a IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dal seguente immobile:

- **Bene n° 1** – Immobile per civile abitazione ubicato a Marsala (TP) – C/da Ciancio – Via Tunisi (strada comunale Ciancio Principe Poma) n. 478/A.

2.b FORMAZIONE DEI LOTTI.

Trattandosi di un unico immobile non comodamente divisibile non è stata effettuata alcuna suddivisione in lotti, per cui si tratterà del seguente lotto unico.

Lotto 1) Piena proprietà di un immobile per civile abitazione ubicato a Marsala (TP) – C/da Ciancio – Via Tunisi (strada comunale Ciancio Principe Poma) n. 478/A, identificata al catasto fabbricati al foglio di mappa 250 con la particella 448.

3. LOTTO UNICO.

3.a TITOLARITÀ.

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- **** **Omissis** **** (Proprietà per 1/1)
Nato il 20/11/1971
**** **Omissis** ****

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

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

3.b DATI CATASTALI.

Per maggiori dettagli si rimanda agli allegati 3-4-5 visure, allegato 6 stralcio foglio di mappa ed allegato 7 pianta catastale.

Dati catastali

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	250	448			A3	6	5 vani	104 mq	361,58 €	T

Cronistoria dati catastali

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/03/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 250, Part. 448 Categoria A3, Cl. 6, Cons. 5 vani Rendita € 361,58
Dal 19/07/2004 al 07/03/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 250, Part. 448 Categoria A3, Cl. 6, Cons. 5 vani Rendita € 361,58, £ 700.000
Dal 02/10/1991 al 19/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 250, Part. 448 Categoria A3, Cl. 6, Cons. 5 vani Rendita € 361,58, £ 700.000
Dal 25/03/1991 al 02/10/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 250, Part. 448 Categoria A3, Cl. 6, Cons. 5 vani Rendita € 0,24, £ 465
Dal 12/11/1984 al 25/03/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 250, Part. 448
Dal 05/05/1983 al 12/11/1984	**** Omissis **** **** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 250, Part. 448
Dal 18/08/1980 al 05/05/1983	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 250, Part. 448

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale, ed in particolare:

- l'immobile risulta ubicato in C/da Ciancio anziché in C/da Ponte Fiumarella come riportato nella visura storica allegata con il n. 3;
- nella parte in regola (vedi pianta catastale all. 7) sono presenti alcune piccole differenze rispetto a quanto riportato nella Concessione Edilizia n. 42/2004, riguardanti la posizione e la tipologia delle aperture;
- nella pianta catastale (vedi all. 7) non sono riportati gli abusi indicati nella descrizione riportata al paragrafo seguente **3.c**, nonché in merito alla regolarità edilizia al successivo paragrafo **3.l**.

3.c DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE.

Immobile per civile abitazione costruito su un appezzamento di terreno sito in C/da Ciancio n. 478/A (nell'atto di acquisto - all. 2 - C/da Fiumarella o Fiumara) - Marsala (TP), avente accesso da un cancello ubicato lungo la Via Tunisi (strada comunale Ciancio Principe Poma), nonché da un secondo cancello che si apre su una stradella con diritto di passaggio adiacente al terreno, nei pressi della zona industriale di Marsala ed a poca distanza dal fiume Sossio (vedi planimetria all. 8 e documentazione fotografica all. 11).

Esso è composto da due corpi di fabbrica ad una sola elevazione fuori terra, nel seguito denominati fabbricato principale e fabbricato secondario, ai quali si accede a mezzo di una stradella interna in battuto di cemento, mentre la rimanente parte del terreno, complessivamente esteso catastalmente 1.570 mq, è impiantata nella parte antistante ai fabbricati con piante ornamentali e nella parte retrostante con alberi da frutto in fondo alla quale si trova un altro piccolo fabbricato adibito a magazzino.

L'immobile si trova in un'area interposta fra la zona industriale ed il fiume Sossio, ad una distanza di circa 5 km dal centro urbano di Marsala, ossia in una zona semiperiferica ed urbanizzata, dotata dei servizi minimi necessari.

FABBRICATO PRINCIPALE

Il fabbricato principale, avente una superficie coperta di circa 86,54 mq, è composto da un soggiorno, due camere da letto un piccolo disimpegno, un bagno ed una cucina, oltre ad una veranda coperta ed due verande scoperte.

Tuttavia bisogna precisare che la cucina e la veranda scoperta sono abusive e non sanabili e che al loro posto originariamente (vedi all.7 pianta catastale ed all. 10 Concessione in sanatoria n. 42/2004) si trovava una veranda coperta con sottostante forno. Inoltre anche parte delle verande scoperte è abusive ma queste sono sanabili.

L'altezza interna è pari a 2,85 mt per la parte in regola e/o sanabile, l'altezza interna della cucina è variabile tra 2,70 e 3,55 mt e quella della veranda tra 2,70 e 2,96 mt.

La struttura del fabbricato è del tipo in muratura portante di conci di tufo con solai in laterocemento, mentre la veranda coperta è realizzata a mezzo di due pilastri in tufo con soprastante copertura in legno e tegole.

I pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica.

L'intonaco interno è del tipo civile, mentre l'intonaco esterno è del tipo a traversato.

Gli infissi esterni sono in parte con imbottito in lamiera di ferro e serranda in PVC (zona regolare/condonata e non modificata) ed in parte in alluminio con vetri camera e persiana (zona abusive ed aperture modificate); gli infissi interni sono del tipo tamburati in legno.

Gli impianti sono sottotraccia e l'immobile è privo di riscaldamento.

FABBRICATO SECONDARIO

Nel fabbricato secondario, della superficie coperta di 28,65 mq, si trovano un secondo soggiorno-cucina ed un bagno con antibagno, ma tali ultimi due ambienti sono in una parte aggiunta e non

sanabile; inoltre tale corpo di fabbrica risultava destinato a garage (vedi all.7 pianta catastale ed all. 10 Concessione in sanatoria n. 42/2004).

L'altezza interna del soggiorno è pari a 2,40 mt, mentre quella di bagno ed antibagno è pari a 2,10 mt. La struttura del fabbricato è del tipo in muratura portante di conci di tufo con copertura in legno con soprastante manto di eternit e sottostante controsoffitto in faesite.

I pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica.

La porta esterna è in alluminio con vetri camera e persiana, le finestre sono in legno e vetro con grata all'esterno; gli infissi interni sono in legno.

Gli impianti sono sottotraccia e l'immobile è privo di riscaldamento.

MAGAZZINO

Si tratta di un piccolo magazzino deposito della superficie coperta di 6,40 mq con adiacente una tettoia della superficie di circa 5,00 mq, il tutto abusivo e non sanabile. L'altezza alla gronda è pari a 2,00 mt.

Le pareti del magazzino sono in muratura portante di conci di tufo, mentre la copertura è in lastre di eternit (ancora in buone condizioni) sostenuta da elementi in ferro di recupero ed alquanto precari.

Tale fabbricato è completamente privo di finiture ed impianti.

3.d CONFINI

L'immobile confina con la Via Tunisi (strada comunale Ciancio Principe Poma), con la stradella con diritto di passaggio di proprietà di **** **Omissis** **** e su due lati con **** **Omissis** ****.

3.e CONSISTENZA

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza interna	Piano
Fabbricato principale						
• parte in regola	70,41 mq	86,54 mq	1	86,54 mq	3,30 m	terra
• parte abusive	20,11 mq	24,15 mq	0			terra
Fabbricato secondario						
• parte in regola	22,55 mq	28,65 mq	0,50	14,33 mq	3,30 m	terra
• parte abusive	7,60 mq	9,90 mq	0			terra
Magazzino (interamente abusivo)						
• deposito		6,40 mq	0			terra
• tettoia		5,00 mq	0			terra
Aree esterne pavimentate						
• parte in regola		18,65 mq	0,15	2,80 mq		terra
• terrazza coperta abusiva		19,05 mq	0			terra
• parte abusive		36,05 mq	0,15	5,41 mq		terra
Totale superficie convenzionale:				109,08 mq		

3.f STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in non perfette condizioni di manutenzione ed in particolare:

- la copertura del fabbricato principale, del tipo misto in c.a. e laterizi, presenta diversi segni di degrado dovuti sia ad infiltrazioni di umidità che all'ossidazione dei ferri di armatura,
- la copertura del fabbricato secondario si trova in pessime condizioni e nella parte abusiva si riscontrano consistenti segni di muffa,
- il piccolo magazzino ha la copertura in lastre di eternit sostenuta da elementi in ferro di recupero ed alquanto precari.

3.g STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dal debitore e dalla sua famiglia, che lo abitano.

3.h PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/10/1991	**** <i>Omissis</i> ****, proprietà per 1/1, **** <i>Omissis</i> ****, proprietà per 1/2, e **** <i>Omissis</i> ****, proprietà per 1/2	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. L. Pizzo	02/10/1991	56411	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			04/10/1991	19516	16266
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 19/07/2004	**** <i>Omissis</i> ****, proprietà per 1/1, da **** <i>Omissis</i> ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. S. Lombardo	19/07/2004	32975	10293
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			05/08/2024	25313	18004
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 07/03/2005	**** <i>Omissis</i> ****, proprietà per 1/1, da **** <i>Omissis</i> ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. S. Lombardo	07/03/2005	33989	10556
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			12/03/2025	8382	5608
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

(vedi relazione notarile redatta dal Not. Vincenzo Calderini)

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.

3.i FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Si rimanda alla relazione notarile, redatta dal Not. Vincenzo Calderini, allegata al fascicolo.

3.1 DESTINAZIONE URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA

DESTINAZIONE URBANISTICA

Nel vigente Piano Comprensoriale n. 1, approvato con Decreto n°133/A del 29/11/1977, l'immobile oggetto della presente relazione si trova in "zona E2", verde agevolato, con indice di edificabilità 0,10 mc/mq.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dall'accesso agli atti effettuato presso gli uffici del Comune di Marsala, si è rilevato quanto segue:

- per un fabbricato con destinazione magazzino agricolo, consistentemente diverso da quello esistente nonché molto più piccolo, è stata rilasciata la Licenza Edilizia n. 562 del 29/01/1977 (vedi allegato 9);
- successivamente l'immobile è stato ampliato e trasformato abusivamente e per tali abusi il Comune di Marsala ha rilasciato l'Attestazione n° 42 del 05/04/2004 di Concessione Edilizia in Sanatoria (vedi allegato 10);
- non risulta rilasciato alcun certificato di abitabilità/agibilità.

Tuttavia sulla base del confronto fra quanto rilevato sul posto e gli elaborati allegati ai prima citati provvedimenti edilizi si può affermare che l'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.

Infine l'immobile è stato ulteriormente ampliato e trasformato in maniera abusiva (vedi descrizione) e per tali abusi non risulta presentata alcuna istanza di sanatoria.

Tali ultimi abusi – considerata la destinazione urbanistica e l'indice di edificabilità, nonché la non corretta distanza dai confini – non sono in alcun modo sanabili ed andrebbero demoliti al fine di ripristinare la situazione preesistente, con eccezione delle zone pavimentate esterne che potrebbero essere mantenute previa presentazione di una SCIA in sanatoria.

4. STIMA.

Come già detto in precedenza l'immobile non risulta divisibile, per cui lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

Lotto unico - Immobile per civile abitazione ubicato a Marsala (TP) – C/da Ciancio – Via Tunisi (strada comunale Ciancio Principe Poma) n. 478/A, identificato al catasto Fabbricati - Fg. 250, Part. 448, Categoria A3.

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

Per la stima del bene il sottoscritto ha effettuato un'indagine di mercato, recandosi presso l'agenzia immobiliare "Marsalcasa" di Marsala e consultando i valori OMI sul sito dell'Agenzia delle entrate, ottenendo i seguenti risultati:

- i valori OMI oscillano tra 750 e 1.100 €/mq per le abitazioni civili e tra 1.000 e 1.450 per ville e villini (vedi allegato 12);
- l'agenzia immobiliare, considerate le caratteristiche specifiche dell'immobile, ha fornito un valore compreso tra 500 e 600 €/mq.

Considerata la tipologia, il grado di vetustà e di manutenzione e le caratteristiche costruttive dell'immobile, la mancanza di alcune finiture e dell'impianto di riscaldamento, tenuto conto anche della categoria catastale A3 "abitazioni di tipo economico", il sottoscritto ritiene che non si possa tenere conto dei valori indicati dall'OMI e che sia realistico il valore unitario medio di 550 €/mq indicato dall'Agenzia Immobiliare, che verrà applicato sulla superficie convenzionale dell'immobile, nella quale non sono state considerate le parti abusive che vanno demolite.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto Unico Immobile per civile abitazione ubicato a Marsala (TP) - C/da Ciancio n. 478/A	109,08 mq	550,00 €/mq	€ 59.994,00	100,00%	€ 59.994,00
Valore di stima:					€ 59.994,00

Valore di stima: € 59.994,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
demolizione delle opere abusive presenti, compreso gli oneri per evitare danneggiamenti alle parti da non demolire	5.200,00	€
oneri per la sanatoria delle parti sanabili (compreso oneri tecnici, sanzioni ed accatastamento)	3.500,00	€
differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili, rischio assunto per assenza di garanzia	15	%

Valore finale di stima

Sulla base di tutto quanto prima detto il valore finale risulta il seguente:

$$€ (59.994,00 - (5.200+3.500)) \times (1-0,15) = € 43.599,90$$

ed arrotondando il valore finale di stima da porre a base d'asta risulta pari ad **€ 43.600,00** (euro quaratremilaseicento/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 30/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Messina Antonio Maria




ELENCO ALLEGATI

- ✓ N° 1 verbale operazioni peritali
- ✓ N° 2 titolo di proprietà
- ✓ N° 3 visura catastale storica fabbricati
- ✓ N° 4 visura catastale storica terreni
- ✓ N° 5 visura catastale storica p.lla 447
- ✓ N° 6 estratto del foglio di mappa
- ✓ N° 7 planimetria catastale
- ✓ N° 8 planimetrie da rilievo
- ✓ N° 9 Licenza Edilizia n. 562/1977
- ✓ N° 10 Attestazione di Concessione in Sanatoria n. 42/2004
- ✓ N° 11 documentazione fotografica
- ✓ N° 12 valori OMI