
TRIBUNALE DI MARSALA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Petruzzo Rocco, nell'Esecuzione Immobiliare 19/2019 del R.G.E.

promossa da:

**Monte dei Paschi di Siena SpA,
con la procuratrice JULIET Spa e
per essa Caf S.p.a**

Codice fiscale: 00884060526
PIAZZA SALIMBENI 3
53100 - SIENA (SI)

contro



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Marsala (TP) - c/da Cozzaro n.116, piano T.....	4
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Marsala (TP) - c/da Cozzaro n.116, piano 1-2.....	4
Lotto 1	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Lotto 2	10
Completezza documentazione ex art. 567	10
Titolarità	10
Confini	11
Consistenza	11
Cronistoria Dati Catastali	11
Dati Catastali	12
Patti	12
Stato conservativo.....	13
Parti Comuni.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione	13
Provenienze Ventennali.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	14
Normativa urbanistica.....	15
Regolarità edilizia.....	16



Vincoli od oneri condominiali	16
Stima / Formazione lotti	16
Lotto 1	17
Lotto 2	18
Riepilogo bando d'asta.....	20
Lotto 1	20
Lotto 2	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 19/2019 del R.G.E.	21
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 57.959,67	21
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 71.757,00	21



INCARICO

All'udienza del 03/07/2019, il sottoscritto Arch. Petruzzo Rocco, con studio in Via Marconi, 12 - 91021 - Campobello di Mazara (TP), email arch.roccopetruzzo@hotmail.it, PEC rocco.petruzzo@archiworldpec.it, Tel. 339 6013125, Fax 0924 47899, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/07/2019 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) - c/da Cozzaro n.116, piano T (Coord. Geografiche: N. 37°46'30" - E 12°28'09")
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Marsala (TP) - c/da Cozzaro n.116, piano 1-2 (Coord. Geografiche: N. 37°46'30" - E 12°28'09")

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARSALA (TP) - C/DA COZZARO N.116, PIANO T

Trattasi di immobile adibito a civile abitazione posto a piano terra di un edificio di maggiore consistenza a tre elevazioni fuori terra, inserito in contesto extraurbano con ingresso da stradella privata comune ad altri, che si immette su strada pubblica.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARSALA (TP) - C/DA COZZARO N.116, PIANO 1-2

Trattasi di immobile adibito a civile abitazione posto a piano primo e secondo di un edificio di maggiore consistenza a tre elevazioni fuori terra, inserito in contesto extraurbano con ingresso da stradella privata comune ad altri, che si immette su strada pubblica.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO 1



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/07/1992		Catasto Fabbricati Fg. 260, Part. 61, Sub. 4, Zc. 2 Categoria C2 Cl.10, Cons. 72 Rendita € 252,86
Dal 02/07/1992 al 09/08/2019		Catasto Fabbricati Fg. 260, Part. 61, Sub. 4, Zc. 2 Categoria C2 Cl.10, Cons. 72 Superficie catastale 86 mq Rendita € 252,86 Piano T

I TITOLARI CATASTALI CORRISPONDONO CON 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
	260	61	4	2	C2	10	72	86 mq	252,86 €	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
260	61				ENTE URBANO		00.08.60 mq				

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale, estratta dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio, in data 05/07/2019 rispetto al rilievo dell'immobile effettuato in data 23/07/2019, presenta delle difformità, in particolare si è riscontrato una diversa distribuzione degli spazi interni, con diversa destinazione dell'immobile da magazzino ad abitazione.

Per regolarizzare tale situazione occorre una pratica docfa al catasto fabbricati, oltre pratica edilizia



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/09/1968 al 01/07/19'		DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		AVV.NOT.. GRECO GIUSEPPE	18/09/1968		5545
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
MARSALA	01/10/1968	300	I		
Dal 02/07/1992 al 09/08/2019		DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOT. DOTT. SALVATORE CAVASINO	02/07/1992	13518	3441
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI PUBBLICI REGISTRI DI TRAPANI	22/07/1992	14685	12142
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
MARSALA	16/07/1992	1846			

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 10/09/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a TRAPANI il 25/08/2000
Reg. gen. 15293 - Reg. part. 1650
Quota: 1/1
Importo: € 82.000,63
A favore di BANCA ANTONIANA-POPOLARE VENETA-SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A RESPONSABILITA' LIMITATA
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 41.000,32
Rogante: NOT.CAVASINO SALVATORE
Data: 23/08/2000
N° repertorio: 27130

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE , NASCENTE DA VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a TRAPANI il 07/05/2015
Reg. gen. 8203 - Reg. part. 6593
Quota: 1/1
A favore di ...
Contro
Formalità a carico della procedura
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a TRAPANI il 13/03/2019
Reg. gen. 4027 - Reg. part. 3810
Contro
Formalità a carico della procedura

Vedi relazione notarile a firma di _____ allegata alla presente perizia.

NORMATIVA URBANISTICA

A seguito di indagine effettuata presso il Comune di Marsala, Il Fabbricato ricade in zona E2 (Verde Agevolato) art. 39 punto 2 del piano comprensoriale n.1.,non è vincolato dal piano paesaggistico e non ricade all'interno del Pai.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Da un esame effettuato presso l'ufficio Tecnico del Comune di Marsala, a seguito di richiesta del 25/07/2018 prot. 76717 risulta che l'immobile in oggetto è stato costruito in assenza di concessione edilizia dal signor _____ per tale abuso in data 30/aprile/1986 è stata presentata domanda di sanatoria (prot. n. 4848) con successivo rilascio di concessione edilizia in sanatoria n. 267 del 26/11/2007, non risultano agli atti successive varianti o condoni edilizi.



Dal sopralluogo effettuato il 23/0/2019, si è accertato che rispetto agli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia n.267 del 26/11/2007 risultano le seguenti difformità:
diversa distribuzione degli spazi interni con modifica della destinazione d'uso da magazzino ad abitazione con modifica dei prospetti.

Al fine di regolarizzare urbanisticamente la costruzione, bisogna procedere ad un cambio di destinazione d'uso, ai sensi dell'art.23 ter. del D.P.R.380/2001.

La spesa occorrente per l'esecuzione e regolarizzazione delle difformità evidenziate sia dal punto di vista tecnico che amministrativo si può quantificare in € 10,000. (diecimila/00).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Marsala (TP) - c/da Cozzaro n.116, piano 1-2

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:

-

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

-



Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a nord con [] proprietaria della particella 61 sub. 3, a sud con [] proprietario della particella 108, ad Est con [] proprietario della particella 57 ed a Ovest con [] proprietario della particella 101.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione p.p	78,14 mq	96,14 mq	1,00	96,14 mq	2,85 m	1
Balcone scoperto	3,78 mq	3,78 mq	0,25	0,94 mq	0,00 m	T
Loggia p.p	3,51 mq	3,51 mq	0,40	1,40 mq	2,45 m	1
Locale tecnico P.S	5,40 mq	7,65 mq	1,00	7,65 mq	1,98 m	2
Lavanderia p.s	9,80 mq	11,96 mq	0,45	5,38 mq	2,23 m	2
Tettoia p.s	2,47 mq	2,47 mq	0,40	0,99 mq	1,85 m	secondo
Totale superficie convenzionale:				112,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				112,50 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/07/1992		Catasto Fabbricati Fg. 260, Part. 61, Sub. 5, Zc. 2 Categoria A3 Cl.5, Cons. 72 Rendita € 309,87 Piano 1
Dal 02/07/1992 al 18/03/2002		Catasto Fabbricati Fg. 260, Part. 61, Sub. 5, Zc. 2 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5 Rendita € 309,87 Piano 1
Dal 18/03/2002 al 11/08/2010		Catasto Fabbricati Fg. 260, Part. 61, Sub. 6, Zc. 2 Categoria A3



	PROPRIETA' PER 1/1	Cl.5, Cons. 6 Rendita € 371,85 Piano 1-2
Dal 11/08/2010 al 09/08/2019		Catasto Fabbricati Fg. 260, Part. 61, Sub. 6, Zc. 2 Categoria A3 Cl.5, Cons. 6 Superficie catastale 110 mq Rendita € 371,85 Piano 1-2

I TITOLARI CATASTALI CORRISPONDONO CON QUELLI REALI

Il subalterno 5 è stato soppresso e costituito il subalterno 6 a seguito di variazione del 11/08/2010 prot. n. TP 0199273 ampliamento e diversa distribuzione interna (n. 10678.1/2010)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	260	61	6	2	A3	5	6	110 mq	371,85 €	1-2	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
260	61				ENTE URBANO		00.08.60 mq				

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale, estratta dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio, in data 05/07/2019 rispetto al rilievo dell'immobile effettuato in data 23/07/2019, presenta delle difformità, in particolare si è riscontrato una diversa distribuzione degli spazi interni, la realizzazione di una loggia coperta realizzata con struttura precaria a piano primo e la realizzazione di una lavanderia a piano secondo anch'essa con struttura precaria.

Per regolarizzare tale abusi, occorre una pratica docfa al catasto fabbricati, oltre pratica edilizia.

PATTI



Non risultano atti di locazione in corso.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile pignorato si presenta in buone condizioni di manutenzione, sia nelle parti strutturali che nelle rifiniture interne.

PARTI COMUNI

Risulta la presenza di un bene comune non censibile (corte) identificato con il subalterno 7, comune ai subb. 2,3,4,6,8 e 9, oltre stradella privata comune ad altri, che si immette su strada pubblica, inoltre è presente una scala a chiocciola interna al fabbricato che conduce in copertura comune al piano terra.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di immobile adibito a civile abitazione con ingresso da scala esterna in marmo con ringhiera di protezione.

Risulta composto da soggiorno/cucina, tre camere da letto, un bagno, un ripostiglio, un disimpegno ed un corridoio nel quale si trova un piccolo vano realizzato con pareti in polistirolo, che funge da ingresso ad una scala a chiocciola che conduce al terrazzo di copertura.

Detto fabbricato, risulta costruito con struttura portante in muratura di conci di tufo dello spessore di cm. 30, tramezzi in segati di tufo delle spessore di cm. 10, i solai sono del tipo misto c.a e pignatte in argilla.

L'abitazione risulta rifinita con intonaco civile alle pareti e soffitti, pavimenti in ceramica, aperture interne in legno tamburato, quelle esterne in alluminio di colore bianco con avvolgibili in plastica.

Gli impianti idrici ed elettrici sono del tipo sottotraccia.

L'impianto di riscaldamento, realizzato con piastre in alluminio, non risulta funzionante, invece, l'acqua calda sanitaria è garantita mediante un pannello solare posto sul terrazzo.

L'immobile, è munito di impianto di video sorveglianza.

Per quanto riguarda lo scarico delle acque reflue l'immobile munito di autorizzazione n. 972 del 06/07/1993

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal sig.1

PROVENIENZE VENTENNALI

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



Dal 18/09/1968 al 01/07/1992	DONAZIONE			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	AVV.NOT.. GRECO GIUSEPPE	18/09/1968		5545
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
MARSALA	01/10/1968	300	I	
Dal 02/07/1992 al 09/08/2019	DONAZIONE			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	NOT. DOTT. SALVATORE CAVASINO	02/07/1992	13518	3441
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	CONSERVATORIA DEI PUBBLICI REGISTRI DI TRAPANI	22/07/1992	14685	12142
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
MARSALA	16/07/1992	1846		

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.

Non sono presenti atti successivi dalla data del pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TRAPANI aggiornate al 10/09/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a TRAPANI il 25/08/2000
Reg. gen. 15293 - Reg. part. 1650
Quota: 1/1
Importo: € 82.000,63
A favore di BANCA ANTONIANA-POPOLARE VENETA-SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A RESPONSABILITA' LIMITATA
Contr
Capitale: € 41.000,32
Rogante: NOT.CAVASINO SALVATORE
Data: 23/08/2000
N° repertorio: 27130
- **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Trapani il 01/10/2010
Reg. gen. 22323 - Reg. part. 4007
Quota: 1/1
Importo: € 180.000,00
Contrc
Capitale: € 90.000,00
Rogante: Not. Mineo Alfredo
Data: 30/09/2010
N° repertorio: 18913
N° raccolta: 7111

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Trapani il 12/07/2013
Reg. gen. 14129 - Reg. part. 11487
Quota: 1/1
A favore di
Contrc
- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE , NASCENTE DA VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a TRAPANI il 07/05/2015
Reg. gen. 8203 - Reg. part. 6593
Quota: 1/1
A favore di
Contro
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a TRAPANI il 13/03/2019
Reg. gen. 4937 - Reg. part. 3810
Contrc

Vedi relazione notarile a f.

llegata alla presente perizia.

NORMATIVA URBANISTICA



A seguito di indagine effettuata presso il Comune di Marsala, Il Fabbricato ricade in zona E2 (Verde Agevolato) art. 39 punto 2 del piano comprensoriale n.1.,non è vincolato dal piano paesaggistico e non ricade all'interno del Pai.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Da un esame effettuato presso l'ufficio Tecnico del Comune di Marsala, a seguito di richiesta del 25/07/2018 prot. 76717 risulta che l'immobile in oggetto è stato costruito in assenza di concessione edilizia dal signor _____ per tale abuso in data 30/aprile/1986 è stata presentata domanda di sanatoria (prot. n. 4848) con successivo rilascio di concessione edilizia in sanatoria n. 267 del 26/11/2007, non risultano agli atti successive varianti o condoni edilizi.

Dal sopralluogo effettuato il 23/0/2019, si è accertato che rispetto agli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia n.267 del 26/11/2007 risultano le seguenti difformità:
diversa distribuzione degli spazi interni consistenti nella modifica della zona sogg/cucina (demolizione del tramezzo zona ingresso), presenza di una copertura precaria in legno sul balcone di piano primo e realizzazione di una lavanderia con struttura precaria in ferro chiusa con vetrate a piano secondo.

Al fine di regolarizzare urbanisticamente la costruzione, bisogna procedere alla presentazione di una cila ai sensi dell'art. 3 comma 5 L.R. 16/2016 e art. 20 L.r. 4/2003 per le strutture precarie previa acquisizione di autorizzazione del Genio Civile.

La spesa occorrente per l'esecuzione e regolarizzazione delle difformità evidenziate sia dal punto di vista tecnico che amministrativo si può quantificare in € 7000. (cinquemila/00).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza



all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Marsala (TP) - c/da Cozzaro n.116, piano T
 Trattasi di immobile adibito a civile abitazione posto a piano terra di un edificio di maggiore consistenza a tre elevazioni fuori terra, inserito in contesto extraurbano con ingresso da stradella privata comune ad altri, che si immette su strada pubblica.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 260, Part. 61, Sub. 4, Zc. 2, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 260, Part. 61, Qualità ENTE URBANO
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 67.956,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Marsala (TP) - c/da Cozzaro n.116, piano T	97,08 mq	700,00 €/mq	€ 67.956,00	100,00%	€ 67.956,00
Valore di stima:					€ 67.956,00

Valore di stima: € 67.956,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	14,71	%

Valore finale di stima: € 57.959,67

La percentuale di deprezzamento è stata quantificata considerando il costo da sostenere per la regolarizzazione urbanistica dell'intero bene oggetto di esecuzione, quantificata in € 10.000 che rapportata in percentuale sul valore complessivo di stima corrisponde a 14.71



LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Marsala (TP) - c/da Cozzaro n.116, piano 1-2
Trattasi di immobile adibito a civile abitazione posto a piano primo e secondo di un edificio di maggiore consistenza a tre elevazioni fuori terra, inserito in contesto extraurbano con ingresso da stradella privata comune ad altri, che si immette su strada pubblica.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 260, Part. 61, Sub. 6, Zc. 2, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 260, Part. 61, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 78.750,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Fabbricato civile Marsala (TP) - c/da Cozzaro n.116, piano 1-2	112,50 mq	700,00 €/mq	€ 78.750,00	100,00%	€ 78.750,00
				Valore di stima:	€ 78.750,00

Valore di stima: € 78.750,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	8,88	%

Valore finale di stima: € 71.757,00

La percentuale di deprezzamento è stata quantificata considerando il costo da sostenere per la regolarizzazione urbanistica dell'intero bene oggetto di esecuzione, quantificata in € 7.000 che rapportata in percentuale sul valore complessivo di stima corrisponde a 8,88

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 07/10/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Petruzzo Rocco



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Marsala (TP) - c/da Cozzaro n.116, piano T
Trattasi di immobile adibito a civile abitazione posto a piano terra di un edificio di maggiore consistenza a tre elevazioni fuori terra, inserito in contesto extraurbano con ingresso da stradella privata comune ad altri, che si immette su strada pubblica. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 260, Part. 61, Sub. 4, Zc. 2, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 260, Part. 61, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: A seguito di indagine effettuata presso il Comune di Marsala, Il Fabbricato ricade in zona E2 (Verde Agevolato) art. 39 punto 2 del piano comprensoriale n.1.,non è vincolato dal piano paesaggistico e non ricade all'interno del Pai.

Prezzo base d'asta: € 57.959,67

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Marsala (TP) - c/da Cozzaro n.116, piano 1-2
Trattasi di immobile adibito a civile abitazione posto a piano primo e secondo di un edificio di maggiore consistenza a tre elevazioni fuori terra, inserito in contesto extraurbano con ingresso da stradella privata comune ad altri, che si immette su strada pubblica. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 260, Part. 61, Sub. 6, Zc. 2, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 260, Part. 61, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: A seguito di indagine effettuata presso il Comune di Marsala, Il Fabbricato ricade in zona E2 (Verde Agevolato) art. 39 punto 2 del piano comprensoriale n.1.,non è vincolato dal piano paesaggistico e non ricade all'interno del Pai.

Prezzo base d'asta: € 71.757,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 19/2019 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 57.959,67

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Marsala (TP) - c/da Cozzaro n.116, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 260, Part. 61, Sub. 4, Zc. 2, Categoria C2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 260, Part. 61, Qualità ENTE URBANO	Superficie	97,08 mq
Stato conservativo:	L'immobile pignorato si presenta in buone condizioni di manutenzione, sia nelle parti strutturali che nelle rifiniture interne.		
Descrizione:	Trattasi di immobile adibito a civile abitazione posto a piano terra di un edificio di maggiore consistenza a tre elevazioni fuori terra, inserito in contesto extraurbano con ingresso da stradella privata comune ad altri, che si immette su strada pubblica.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupa		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 71.757,00

Bene N° 2 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Marsala (TP) - c/da Cozzaro n.116, piano 1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 260, Part. 61, Sub. 6, Zc. 2, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 260, Part. 61, Qualità ENTE URBANO	Superficie	112,50 mq
Stato conservativo:	L'immobile pignorato si presenta in buone condizioni di manutenzione, sia nelle parti strutturali che nelle rifiniture interne.		
Descrizione:	Trattasi di immobile adibito a civile abitazione posto a piano primo e secondo di un edificio di maggiore consistenza a tre elevazioni fuori terra, inserito in contesto extraurbano con ingresso da stradella privata comune ad altri, che si immette su strada pubblica.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risult		



