
TRIBUNALE DI MARSALA

SEZIONE CIVILE

Esecuzione Forzata

[REDACTED]
contro
[REDACTED]

N. Gen. Rep. 000041/2025

Giudice Dr. Marcello Bellomo
Custode Giudiziario Avv. LO TRUGLIO LOREDANA

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Vito Bertolino
iscritto all'Albo della provincia di Trapani

con studio in Marsala (Trapani) Via G. Verdi, 20/B
telefono: 0923715116
cellulare: 3286154216

email: vito.bertolino@vitobertolino.it
pec: vito.bertolino@ingpec.eu



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Epoca Di Realizzazione Delle Opere	3
Descrizione	4
Lotto Unico.....	5
Stato Di Possesso.....	5
Destinazione Urbanistica.....	5
Dati Catastali	5
Corrispondenza Catastale	5
Consistenza.....	6
Valutazione Complessiva Del Lotto	7
Criteri Di Stima.....	7
Fonti Di Informazioni	7
1° Valutazione.....	8
2° Valutazione.....	8
Valore Medio	9
Valore Di Mercato.....	9
Vincoli Od Oneri Condominiali.....	9
Adeguamenti correzioni della stima.....	9
Prezzo base d'asta del lotto.....	9
Stima / Formazione Lotti.....	11
Elenco Allegati:.....	12
Riepilogo Bando D'asta	13
Schema Riassuntivo Esecuzione Immobiliare [REDACTED] Del R.G.E.	14



INCARICO

Nell'udienza del 14/07/2025, il sottoscritto Ing. Vito Bertolino, con studio in Via Verdi, 20/b - 91025 - Marsala (TP), e-mail vito.bertolino@vitobertolino.it, PEC vito.bertolino@ingpec.eu, Tel. 3286154216, veniva incaricato con accettazione il 30/07/2025 di effettuare la valutazione dell'immobile sito in Marsala in C/da Giuchi, snc.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Casa unifamiliare ubicata a Marsala (TP) - Contrada Giunchi, snc

Caratteristiche zona:

- Zona suburbana a nord del centro urbano

EPOCA DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE

Provenienza dell'immobile: L'immobile oggetto di stima di proprietà della sig.ra [REDACTED] con atto di compravendita redatto dal Notaio [REDACTED] in Marsala il 13/10/2006, rep. n. [REDACTED] racc. n. [REDACTED] registrato presso l'ufficio del registro di Marsala il 25/10/2006 al n. [REDACTED] trascritto presso la conservatoria dei P.R.I.I. di Trapani in data 26/10/2006 al n. [REDACTED] del Rg. Gen. [REDACTED] del Rg. Particolare, acquistato dal Sig. [REDACTED]

L'immobile è pervenuto al venditore dal potere [REDACTED] con l'atto ricevuto dal Notaio [REDACTED] in data 21 dicembre 1990 registrato a Marsala [REDACTED] al n. [REDACTED] trascritto a Trapani in data [REDACTED] registro particolare.

Regolarità edilizia: L'immobile così come dichiarato dal Notaio [REDACTED] risulta essere antecedente al giorno 1° settembre 1967 composto da un piano terra con ingresso-soggiorno, cucina e bagno, e da un primo piano al quale si accede tramite una scala in muratura composto da un vano e veranda scoperta. Allo stato attuale al primo piano si accede tramite una scala in ferro ed è composto da due vani più accessori. Da un controllo al comune di Marsala non si è riuscito a trovare documentazione sulla liceità dell'immobile. Da un controllo dell'ortofoto (Allegato n. 5) del comune di Marsala riferita all'anno 1968 f. 286, si riscontra una sagoma riconducibile ad un immobile già presente in quell'anno per cui si ritiene valida la dichiarazione di liceità riportata dal Notaio sul titolo di proprietà, per le pratiche di modifica non risulta nulla, per cui si riscontra



un abuso edilizio relativo ad un ampliamento in prossimità della camera di 1° piano con tetto a falda in cls..

DESCRIZIONE

Trattasi di una casa unifamiliare a piano terra e 1° piano, al fabbricato si arriva direttamente dalla strada comunale attraverso una piccola veranda scoperta dal cancello d'entrata.

L'immobile a piano terra si compone di: un ingresso soggiorno con angolo cottura, un disimpegno vano scala e un WC, il tutto indicato nella planimetria allegata.

Al 1° piano si acceda con una scala in ferro composto da un disimpegno e due camere da letto.

Finiture, Infissi ed impianti:

- Pareti interne rifinite con intonaco civile per interni, escluse parzialmente le pareti della cucina e del bagno rivestite con piastrelle di ceramica;
- pavimentazione in mattoni in gres;
- infissi interni in legno tamburato;
- infissi esterni con persiana in alluminio;
- Impianti (elettrico, idrico, igienico-sanitario) sottotraccia;
- Impianto di riscaldamento assente;

Stato di conservazione:

- Lo stato di conservazione generale, per quanto visibile ed ispezionabile nel corso del sopralluogo può ritenersi in cattivo stato, sono evidenti delle tracce di umidità su alcuni soffitti, pareti sia di piano terra e di 1° piano, e segni degli anni, riscontrabili nelle lesioni e parte ammalorati della muratura, nelle rifiniture interne, pavimenti, piastrelle, porte etc.



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Casa unifamiliare ubicata a Marsala (TP) - Contrada Giunchi, snc

Stato Di Possesso

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

- XXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

Destinazione Urbanistica

Nello strumento urbanistico PRG l'area risulta in zona B3, Edilizia dei nuclei sparsi nella campagna e nelle frazioni extraurbani, densità fondiaria per lotti <300 mq pari a 2.5 mc/mq

Dati Catastali

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi					Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
001	95	234		2	A3	4	5 vani	109 mq	258,23			

Corrispondenza Catastale

Conforme.



Consistenza

al fine della valutazione dell'immobile occorre calcolare la superficie commerciale che è pari alla somma della superficie coperta del piano terra, del cortile moltiplicato per un rispettivo coefficiente di riduzione, e cioè:

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Netta</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Superficie Convenzionale</i>	<i>Altezza</i>	<i>Piano</i>
Soggiorno/Cucina P.T.	25,00	31,25	1	31,25		
Scala P.T.	6,00	7,50	1	7,50		
Bagno P.T.	5,50	6,88	1	6,88		
Vano P.T.	8,70	10,88	1	10,88		
Camera 1° P.	13,00	16,25	1	16,25		
Disimpegno 1° P.	6,40	8,00	1	8,00		
Letto 1° P.	20,80	26,00	1	26,00		
			1			
<i>Totale superficie convenzionale:</i>				106,75		
<i>Incidenza condominiale:</i>				0,00	%	
<i>Superficie convenzionale complessiva:</i>				106,75		

I beni non sono divisibili in natura.



VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Criteri Di Stima

Per la ricerca del più probabile valore di si procede con una doppia valutazione, con il sistema comparativo al fine di definire il più probabile valore di mercato del bene accessorio, ed una stima attraverso il valore ottenuto dalla rendita catastale, al fine di poter effettuare una media ed ottenere il più probabile valore di mercato dell'immobile.

Fonti Di Informazioni

Secondo la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per la provincia di Trapani – Comune di Marsala

Fascia/zona: Suburbana/ZONA COSTIERA A NORD DEL C.U. (C/DA-ETTORE INF.-S.TEODORO-S.LEONARDO-MARAUSA L.-

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 5

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazioni (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	700	1050	L	2,3	3,4	N
Ville e Villini	Normale	1100	1650	L	3,7	5,5	N

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 il valore per metro quadro, si può assumere un valore di mercato pari a circa € 700,00, valore consono con i dati dell'Agenzia delle Entrate e con il mercato della zona.



1° Valutazione

Considerando la consistenza immobiliare oggi, il valore complessivo, viene determinato tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima con dei coefficienti, che hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Lorda m²</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Superficie Convenzionale m²</i>
Soggiorno/Cucina P.T.	31,25	1	31,25
Scala P.T.	7,50	1	7,50
Bagno P.T.	6,88	1	6,88
Vano P.T.	10,88	1	10,88
Camera 1° P.	16,25	1	16,25
Disimpegno 1° P.	8,00	1	8,00
Letto 1° P.	26,00	1	26,00
<i>Superficie convenzionale complessiva:</i>			106,75

<i>Identificativo corpo</i>	<i>Superficie convenzionale</i>	<i>Valore unitario</i>	<i>Valore complessivo</i>	<i>Quota in vendita</i>	<i>Totale</i>
Bene immobile	106,75	700	€ 74.725,00	100,00%	€ 74.725,00
Valore complessivo					€ 74.725,00

2° Valutazione

Considerando la rendita catastale oggi, il valore complessivo, viene determinato tenendo conto altresì della rivalutazione e del coefficiente di prima casa, che hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

<i>Identificativo corpo</i>	<i>Rendita Catastale</i>	<i>Rivalutazione 5%</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Valore complessivo</i>	<i>Quota in vendita</i>	<i>Totale</i>
Casa unifamiliare	258,23	271,14	110	€ 29.825,57	100,00%	€ 29.825,57
					Valore di stima:	€ 29.825,57



Valore Medio

Il valore di mercato viene determinato dalla media delle dei valori di stima calcolati.

Identificativo corpo	Valore 1° Valutazione	Valore 2° Valutazione	Valore Medio	Quota in vendita	Totale
1° Piano	€ 74.725,00	€ 29.825,57	€ 52.275,28	100,00%	€ 52.275,28
				Valore di stima:	€ 52.275,28

Valore Di Mercato

Il valore complessivo viene determinato tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima con dei coefficienti, che hanno concorso a determinare il più probabile valore di costruzione da attribuire alla costruzione oggetto della stima.

considerato lo stato di fatto dell'immobile, occorre intervenire dal punto di vista tecnico amministrativo per ripristinare la legalità dell'immobile, oltre ad interventi tecnici su parti di strutture per ripristinare il regolare uso degli stessi.

Considerando le costruzioni non autorizzate, occorre calcolare una riduzione monetaria dovuto al calcolo alla demolizione dell'abuso per il ripristino dello stato autorizzato.

Deprezzamento per il cattivo stato di conservazione dell'immobile;

Vincoli Od Oneri Condominiali

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Adeguamenti correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%: Abbattimento forfettario oneri tributari	15,00%	€ 7.841,29
Spese Tecniche per la demolizione del vano abusivo		€ 800,00
Spese per la demolizione e oneri della sicurezza		€ 4.000,00

Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova.	€ 44.433,99
--	--------------------



Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 39.633,99



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato, sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche 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, 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.

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 12/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Vito Bertolino



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Foto
- ✓ N° 2 - Planimetria catastale
- ✓ N° 3 - Visura
- ✓ N° 4 - titolo di proprietà



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Casa unifamiliare ubicata a Marsala (TP) - Contrada Giunchi, snc

Trattasi di una casa unifamiliare con ampliamento abusivo. Detta immobile è realizzato in struttura portante in conci di tufo. con rivestimenti in gres porcellanato ed infissi in alluminio, la casa si sviluppa su due elevazioni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 95, Part. 234, Sub. - Zc. 2, Categoria A3, Consistenza 4 vani.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: l'immobile allo stato odierno risulta irregolare.

Prezzo base d'asta: € 39.633,99



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 41/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 39.633,99

Bene N° 1 - Casa unifamiliare			
Ubicazione:	Marsala (TP) - C/da Giunchi, snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Casa unifamiliare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 95, Part. 234, Zc. 2, Categoria A3	Superficie netta	109 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta cattivo stato di conservazione, sono evidenti i segni del tempo, riscontrabile nelle rifiniture interne , nelle piastrelle e pavimenti, necessita di manutenzione ordinaria ed straordinaria per quando riguarda le lesioni nella muratura.		
Descrizione:	Trattasi di una casa unifamiliare con abuso edilizio. L'immobile è realizzato con struttura portante in conci di tufo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato dal debitore/figli/		

