
TRIBUNALE DI MARSALA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Abate Anna Maria, nell'Esecuzione Immobiliare 13/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 13/2025 del R.G.E.	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 212.792,08	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	19

INCARICO

All'udienza del 07/07/2025, il sottoscritto Arch. Abate Anna Maria, con studio in Via Mazzini, 142 - 91025 - Marsala (TP), email archiabate@libero.it; abateannamaria1@gmail.com, PEC annamaria.abate55@archiworldpec.it, Tel. 333 2412734, Fax 0923 711902, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/07/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Marsala (TP) - contrada Berbaro n. 390/D int. 9, piano T - 1

DESCRIZIONE

L'immobile, per come definito nel titolo di proprietà, è una villetta, adibita a civile abitazione, non di lusso, sita nel territorio del comune di Marsala, nella contrada Berbaro, inserita nel Piano di Lottizzazione denominato "Villaggio Posidonia" e precisamente nel "Lotto 5".

Si accede all'immobile dalla strada litoranea provinciale che collega i comuni di Marsala, Petrosino e Mazara del Vallo, quindi, una strada comunale immette in una strada interna al suddetto Piano di Lottizzazione denominato "Villaggio Posidonia".

L'immobile dista circa km. 5,00 dal centro di Marsala.

L'immobile è inserito in catasto al f.m. 288 alla particella 1349 sub 2, di proprietà del sig.

La villetta si compone, a piano terra, di n. 3 vani e precisamente locale soggiorno e n. 2 camere da letto, cucina, bagno, ripostiglio, disimpegno e una veranda scoperta; al piano primo un terrazzo cui si accede mediante una scala esterna, per come risulta dal titolo di proprietà allegato.

All'atto del sopralluogo oltre al suddetto immobile, che di seguito verrà denominato "abitazione originaria", per come descritto nel titolo di proprietà, si è riscontrato un consistente ampliamento.

Su questa parte di immobile, che di seguito verrà denominato "abitazione ampliamento" non è stata presentata alcuna istanza di concessione in sanatoria, per sanare gli abusi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Marsala (TP) - contrada Berbaro n. 390/D int. 9, piano T - 1

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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile del tipo a villetta, iscritto in catasto al f.m. 288 p.la 1349 sub 2, fa parte del "LOTTO 5" del Piano di Lottizzazione denominato "VILLAGGIO POSIDONIA" sito nel comune di Marsala nella contrada Berbaro. L'immobile confina con altra villetta facente parte dello stesso "LOTTO 5" di proprietà, con la strada di progetto interna alla Lottizzazione, con proprietà e con altra unità immobiliare facente parte del "LOTTO 6" dello suddetto Piano di Lottizzazione.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione originaria	62,29 mq	75,57 mq	1	75,57 mq	2,75 m	T
pergolato - scala	10,47 mq	10,47 mq	0,25	2,62 mq	2,75 m	T
Abitazione ampliamento	72,32 mq	76,87 mq	1	76,87 mq	3,00 m	T
verande coperte - zona barbecue	45,93 mq	46,81 mq	0,25	11,70 mq	2,75 m	T
abitazione ampliamento terrazzo	36,15 mq	43,01 mq	1	43,01 mq	3,20 m	1
Totale superficie convenzionale:				209,77 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				209,77 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si tratta di un immobile del tipo a villetta adibito a civile abitazione ubicato nella contrada Barbaro n. 390/D int. 9, costituito da piano terra adibito ad abitazione e piano primo a terrazzo cui si accede da una scala esterna, per come si evince dal titolo di proprietà.

All'atto del soralluogo si è riscontrata una situazione che presenta delle difformità rispetto a quanto esplicitato nel titolo di proprietà.

Precisamente si è riscontrato che a piano terra una zona dell'immobile corrisponde a quanto descritto nel titolo di proprietà, questa verrà definita "abitazione originaria", mentre una zona è stata realizzata senza le necessarie autorizzazioni urbanistiche, verrà definita "abitazione ampliamento"; al piano primo il terrazzo, descritto nel titolo di proprietà, è in realtà un locale deposito con annesso wc.

La superficie netta del piano terra dell'"abitazione originaria" risulta di mq. 62,29; la superficie netta dell'"abitazione ampliamento" risulta di mq. 72,32; la superficie del pergolato risulta mq. 6,00; la superficie totale delle tre verande coperte, di cui una chiusa con vetri, e della zona barbecue, di mq. 45,93.

La superficie netta del piano primo adibito a locale deposito risulta di mq. 36,15.

La superficie lorda del piano terra dell'"abitazione originaria" risulta di mq. 75,57; la superficie lorda dell'"abitazione ampliamento" risulta di mq. 76,87; la superficie del pergolato risulta mq. 6,00; la superficie totale delle tre verande coperte, di cui una chiusa con vetri, e della zona barbecue di mq. 46,81.

Il pergolato e la scala esterna hanno una superficie netta di mq. 10,47 e una superficie lorda di mq. 10,47.

La superficie lorda del piano primo adibito a locale deposito risulta di mq. 43,01.

Il piano terra ha un'altezza di m. 2,75 negli ambienti che presentano tetti piani; un'altezza media di m. 3,00 per quanto riguarda gli ambienti che presentano tetti spioventi.

Per quanto riguarda "l'abitazione ampliamento" il salotto ha un'altezza di m. 2,75 circa.

La cucina rustica ha un'altezza media di m. 3,50 circa, il ripostiglio ha un'altezza media di m. 2,00 circa, il deposito ha un'altezza media di m. 2,50 circa, presentano copertura a una falda spiovente.

Il piano primo ha un'altezza media di m. 3,20 si tratta di tetto spiovente a due falde.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/12/2004 al 17/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 288, Part. 1349, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A7 Cl.5, Cons. 5 vani Superficie catastale 86,00 mq Rendita € 426,08 Piano T

I titolari catastali corrispondono a 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	

	288	1349	2	2	A7	5	5 vani	86,00 mq	426,08 €	T	
--	-----	------	---	---	----	---	--------	----------	----------	---	--

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, nonchè su quanto presente nell'atto di pignoramento, relativamente all'immobile denominato nella presente relazione di perizia "abitazione originaria".

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

Si tratta di un fabbricato del tipo a villetta di proprietà dell'esecutato.

Dall'atto di pignoramento risulta che l'esecutato vive nel bene pignorato.

Si tratta di un immobile del tipo a villetta, adibito a civile abitazione, non di lusso, sito nel territorio del comune di Marsala, nella contrada Berbaro, inserito nel Piano di Lottizzazione denominato "Vilaggio Posidonia" e precisamente nel "Lotto 5".

L'immobile si compone, a piano terra, di n. 3 vani e precisamente locale soggiorno e n. 2 camere da letto, cucina, bagno, ripostiglio, disimpegno e una veranda scoperta; al piano primo un terrazzo cui si accede mediante una scala esterna, come risulta dal titolo di proprietà.

All'atto del sopralluogo oltre al suddetto immobile "originario", si è riscontrato un consistente ampliamento.

Precisamente si è riscontrato che a piano terra una zona dell'immobile corrisponde a quanto descritto nel titolo di proprietà, questa verrà definita "abitazione originaria", mentre una zona è stata realizzata senza le necessarie autorizzazioni urbanistiche, verrà definita "abitazione ampliamento"; al piano primo il terrazzo calpestabile, descritto nel titolo di proprietà, è in realtà un locale deposito con annesso wc.

La superficie netta del piano terra dell'"abitazione originaria" risulta di mq. 62,29; la superficie netta dell'"abitazione ampliamento" risulta di mq. 72,32; la superficie del pergolato risulta mq. 6,00; la superficie totale delle tre verande coperte, di cui una chiusa con vetri, e della zona barbecue di mq. 45,93.

La superficie netta del piano primo adibito a locale deposito risulta di mq. 36,15.

La superficie lorda del piano terra dell'"abitazione originaria" risulta di mq. 75,57; la superficie lorda dell'"abitazione ampliamento" risulta di mq. 76,87; la superficie del pergolato risulta mq. 6,00; la superficie totale delle tre verande coperte, di cui una chiusa con vetri, e della zona barbecue di mq. 46,81.

Il pergolato e la scala esterna hanno una superficie netta di mq. 10,47 e una superficie lorda di mq. 10,47.

La superficie lorda del piano primo adibito a locale deposito risulta di mq. 43,01.

Il piano terra dell' "abitazione originaria" ha un'altezza di m. 2,75 negli ambienti che presentano tetti piani; un'altezza media di m. 3,00 per quanto riguarda gli ambienti che presentano tetti spioventi.

Per quanto riguarda "l'abitazione ampliamento" il salotto ha un'altezza di m. 2,75 circa.

La cucina rustica ha un'altezza media di m. 3,50 circa, il ripostiglio ha un'altezza media di m. 2,00 circa, il deposito ha un'altezza media di m. 2,50 circa, presentano copertura a una falda spiovente.

Il piano primo ha un'altezza media di m. 3,20 in quanto si tratta di tetto spiovente a due falde.

Si accede dalla strada litoranea provinciale che collega i comuni di Marsala, Petrosino e Mazara del Vallo tramite una strada comunale ad uso pubblico e per un secondo tratto da una strada interna alla Lottizzazione denominata "Vilaggio Posidonia".

L'immobile dista circa km. 5,00 dal centro di Marsala.

Sull'immobile, per quanto riguarda le parti realizzate abusivamente, non è stata presentata alcuna istanza di

sanatoria, per sanare gli abusi.

PATTI

L'appartamento risulta abitato, all'atto del sopralluogo, dall'esecutato.
Non risultano atti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile si può ritenere buono.

PARTI COMUNI

L'immobile del tipo a villetta ha diritto di comproprietà, in ragione di un ventesimo, della limitrofa strada privata di accesso, all'interno dello stesso "Villaggio Posidonia".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si tratta di un immobile del tipo a villetta adibito a civile abitazione.

L'immobile pignorato si presenta in buone condizioni statiche e in buone condizioni di manutenzione e rifiniture.

La tecnica costruttiva è del tipo: fondazioni, pilastri e travi in calcestruzzo armato, solai in calcestruzzo armato e laterizi forati, struttura diOMPagnamento con blocchi di laterizi forati, tramezzi interni in segati di tufo, per quanto riguarda l'"abitazione originaria " come riscontrato nella documentazione consultata presso i competenti uffici comunali relativamente alla Lottizzazione "Villaggio Posidonia".

Le coperture sono in parte piane e in parte presentano falde inclinate.

Per quanto riguarda l'immobile definito "abitazione ampliamento" presenta struttura in muratura nel vano denominato salotto per quanto riguarda il muro realizzato, mentre il locale cucina rustica è stato realizzato utilizzando per due lati i muri di confine, per un lato in parte il muro dell'"abitazione originaria" e in parte il muro realizzato per il locale salotto, il quarto lato è realizzato con parete vetrata e muratura; la copertura spiovente poggia su travi in legno che sono fissate alla parete mediante piastre metalliche, la copertura è realizzata con travi portanti in legno, tavolato di legno e manto di copertura con tegole coppi.

Le verande coperte presentano struttura portante con pilastri in legno fissati al pavimento mediante piastre metalliche, presentano tetto spiovente realizzato con tavolato in legno e manto di copertura con tegole coppi; la veranda coperta e chiusa con vetri presenta struttura portante con pilastri in legno fissati al pavimento con piastre metalliche e copertura spiovente realizzata con tavolato in legno e manto di copertura con tegole coppi.

Il locale ripostiglio, realizzato all'esterno, è in muratura con copertura spiovente realizzata con tavolato in legno e manto di copertura con tegole coppi.

Il locale deposito, realizzato all'esterno, è in muratura con copertura spiovente realizzata con tavolato in legno e manto di copertura con tegole coppi; l'adiacente zona barbecue è realizzata con copertura in tavolato di legno

e manto di copertura con tegole coppi.

Il locale depositato al primo piano presenta una struttura con pilastri in legno, fissati mediante piastre metalliche sul parapetto dell'originario terrazzo e pareti vetrate per due lati; per quanto riguarda la parete prospiciente il terrazzo costituito dalla copertura del locale salotto si tratta di una struttura portante in legno con pilastri fissati al parapetto mediante piastre metalliche e struttura in muratura in cui si aprono una vano porta e un vano finestra; per quanto riguarda la parete che costituisce muro di confine con altra proprietà è in muratura.

Il tetto spiovente a due falde è costituito da una struttura portante a capriate in legno e manto di copertura realizzato con tavolato in legno e manto di copertura con tegole coppi.

La porta d'ingresso è in alluminio preverniciato.

Gli altri infissi esterni, per quanto riguarda la porta e la finestra del locale cucina, sono in legno; tutti gli altri sono in alluminio preverniciato, del tipo a persiane.

Gli infissi interni sono in legno.

La pavimentazione interna è in mattoni di ceramica e in cotto.

La scala esterna presenta struttura in calcestruzzo armato con rivestimento in cotto.

Sono presenti impianto idrico e impianto elettrico.

L'impianto di riscaldamento autonomo è a gas; sono presenti piastre radianti in alluminio; in alcuni ambienti sono presenti apparecchi termoconvettori.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/12/2004 al 17/09/2025	**** Omissis ****	compra vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Anna Giubilato	30/12/2004	47.660	10.814
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro Marsala	07/01/2005	56	

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.

Il sig. è proprietario dell'immobile per atto di comopravendita stipulato presso il notaio Anna Giubilato in data 30.12.2004.

Il titolo di proprietà verrà inserito come allegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Trapani il 10/01/2005
Reg. gen. 378 - Reg. part. 46
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **sequestro conservativo**
Trascritto a Trapani il 14/06/2023
Reg. gen. 12344 - Reg. part. 10076
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **pignoramento immobili**
Trascritto a Trapani il 24/01/2025
Reg. gen. 1596 - Reg. part. 1370
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

Lo strumento urbanistico vigente nel comune di Marsala è il Piano Comprensoriale n.1.

L'immobile ricade, nella tav. 17, in zona C/5 con indice di edificabilità 0,50 mc/mq.

Il lotto di terreno non ricade in zona normata dal Piano Paesaggistico.

Il lotto di terreno ricade in zona normata dal Piano Idrogeologico con indice di pericolosità P1, P2, P3.

L'immobile, del tipo a villetta, ricade in un lotto di terreno interessato da una Lottizzazione denominata "

Villaggio Posidonia", approvato, su parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 14.08.1998, dal Consiglio Comunale con delibera n. 61 dell'11.03.1999, divenuta esecutiva il 07.04.1999 e di cui alla Convenzione di Lottizzazione stipulata tra lo stesso Comune di Marsala e i sigg.

con scrittura privata autenticata dal notaio Salvatore Cavasino il 30.04.1999, registrata a Marsala il 03.05.1999 al n. 217 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Trapani il 14.05.1999 ai nn. 8815/7321; l'immobile è stato costruito in virtù della Concessione Edilizia n. 80 rilasciata dal Comune di Marsala in data 07.06.2001, per come si evince dal titolo di proprietà che si allega.

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Marsala in data 29.07.2004, allegato al titolo di proprietà, si evince che i lotti di terreno interessati alla Lottizzazione ricadono parte in zona B/3 e parte in zona C/5 del piano Comprensoriale n.1.

Per quanto riguarda il lotto di terreno su cui insiste l'immobile del tipo a villetta, oggetto della presente relazione di perizia, lo stesso ricade in zona C/5 del Piano Comprensoriale n. 1, tav. 17; l'edificazione in tali zone è consentita a mezzo di piani di Lottizzazione da approvarsi con una superficie minima di mq. 5.000,00 con le relative prescrizioni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Sono presenti vincoli idrogeologici.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per quanto riguarda l'immobile "originario" risulta agibilità n. 9 del 24.01.2007.

L'immobile, del tipo a villetta, ricade in un lotto di terreno interessato da una Lottizzazione denominata " Villaggio Posidonia", approvato, su parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 14.08.1998, dal Consiglio Comunale con delibera n. 61 dell'11.03.1999, divenuta esecutiva il 07.04.1999 e di cui alla Convenzione di Lottizzazione stipulata tra lo stesso Comune di Marsala e i sigg.

con scrittura privata autenticata dal notaio Salvatore Cavasino il 30.04.1999, registrata a Marsala il 03.05.1999 al n. 217 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Trapani il 14.05.1999 ai nn. 8815/7321; l'immobile è stato costruito in virtù della Concessione Edilizia n. 80 rilasciata dal Comune di Marsala in data 07.06.2001, per come si evince dal titolo di proprietà che si allega.

All'atto del sopralluogo, oltre l'immobile risultante dal titolo di proprietà, è stata rilevata la presenza di alcuni locali realizzati abusivamente, per i quali il proprietario non ha presentato alcuna richiesta di regolarizzazione presso i competenti uffici.

Al piano terra:

- dal locale soggiorno si accede a un altro locale denominato salotto e da questo si accede a un altro ampio locale denominato cucina rustica con annesso wc;

- sempre dal locale soggiorno si accede a una veranda coperta realizzata con struttura portante in pilastri in legno e copertura con tavolato di legno e manto di copertura in tegole coppi, la stessa è chiusa con pareti vetrate;

- dalla cucina si accede a una veranda coperta, che nel titolo di proprietà risultava veranda scoperta, realizzata con struttura portante in pilastri in legno e copertura con tavolato di legno e manto di copertura in tegole coppi;

- un'altra veranda coperta, contigua alle due già descritte, realizzata con struttura portante in pilastri in legno e copertura con tavolato di legno e manto di copertura in tegole coppi;

- pergolato adiacente alla parete dell'"immobile originario", su cui insistono le due camere da letto.

Le verande coperte presentano struttura realizzata con pilastri in legno, che sono fissati al pavimento mediante piastre metalliche, si può ritenere che presentino le caratteristiche di struttura precaria.

Il vano salotto è costituito da struttura in muratura per quanto riguarda il muro realizzato abusivamente che divide il locale salotto dall'ampio locale cucina rustica, utilizza il muro di confine e i due muri dell'immobile

originario, il tetto è costituito da struttura piana.

Per quanto riguarda l'ampio locale cucina rustica sono stati utilizzati per due lati i muri di confine, il terzo è in parte quello che corrisponde al locale letto 1 dell'"immobile originario" e in parte il muro realizzato abusivamente del locale salotto; l'ambiente ha anche accesso dall'esterno con una parete parte vetrata e parte in muratura. La copertura spiovente a una falda è realizzata con travi portanti in legno fissate alla parete mediante piastre metalliche, tavolato in legno e manto di copertura con tegole coppi.

All'esterno è stato rilevato, inoltre, un piccolo locale ripostiglio in muratura che utilizza per un lato il muro di confine, le altre pareti sono in muratura, la copertura realizzata travi portanti in legno, tavolato in legno e manto di copertura con tegole coppi.

All'esterno è presente anche un locale deposito in muratura che utilizza per due lati i muri di confine, le altre due pareti sono in muratura, la copertura realizzata con travi portanti in legno, tavolato in legno e manto di copertura con tegole coppi.

Adiacente al locale deposito è una zona barbecue realizzata con piano in marmo e copertura in tavolato di legno e manto di copertura con tegole coppi.

Adiacente all'abitazione originaria è presente anche un pergolato.

Al piano primo:

- il terrazzo, indicato nel titolo di proprietà, all'atto del sopralluogo è un locale deposito con annesso wc.

Il locale presenta una struttura con pilastri in legno, fissati mediante piastre metalliche sul parapetto dell'originario terrazzo e pareti vetrate per due lati; per quanto riguarda la parete prospiciente il terrazzo costituito dalla copertura del locale salotto si tratta di una struttura portante in legno con pilastri fissati al parapetto mediante piastre metalliche e struttura in muratura in cui si aprono una vano porta e un vano finestra; per quanto riguarda la parete che costituisce muro di confine con altra proprietà è in muratura.

Il tetto spiovente a due falde è costituito da una struttura portante a capriate in legno e manto di copertura realizzato con tavolato in legno e rivestimento con tegole coppi.

Le vigenti normative prevedono che è possibile sanare costruzioni realizzate abusivamente che presentano le caratteristiche della precarietà e che abbiano una superficie massima di mq. 50,00, bisogna considerare un pagamento di una oblazione in misura di € 50,00 per mq. nel caso di verande coperte e di € 75,00 per mq. nel caso di verande coperte e chiuse.

Analizzando lo sviluppo delle superfici si è riscontrato:

veranda coperta chiusa a vetri mq. 13,74;

veranda coperta mq. 17,75;

veranda coperta mq. 11,49;

zona barbecue mq. 4,03;

per una superficie totale di mq. 46,81.

Si può stabilire, pertanto, che è possibile sanare le tre verande e la zona barbecue che hanno una superficie totale di mq. 46,81, inferiore alla superficie massima consentita di mq. 50,00.

Per la veranda coperta e chiusa a vetri si calcola una oblazione di: mq. 13,74 x € 75,00 = € 1.030,50 (che si arrotonda a € 1.031,00); per le altre due verande coperte e per la zona barbecue si calcola una oblazione di: mq. 33,07 x € 50,00 = € 1.653,50 (che si arrotonda a € 1.654,00); oltre le sanzioni amministrative e gli oneri di concessione.

Non risultano sanabili la cucina rustica, il salotto, il ripostiglio e il deposito di piano terra, il locale deposito al piano primo in quanto non presentano le caratteristiche di struttura precaria e, inoltre, per quanto riguarda le superfici, superano i parametri consentiti dalle vigenti normative; per questi locali si deve considerare la demolizione quantificata in € 16.733,98 (che si arrotonda a € 16.734,00) come si evince dall'allegato importo lavori di demolizione.

Dopo le demolizioni l'immobile si può ritenere utilizzabile.

L'immobile insiste su un lotto di terreno esteso complessivamente mq. 460,00 circa, per come risulta dal titolo di proprietà, ricade interamente in zona C/5 del Piano comprensoriale n. 1 vigente nel Comune di Marsala, con indice di edificabilità 0,50 mc/mq. che è stato utilizzato nella realizzazione del Piano di Lottizzazione denominato "Villaggio Posidonia".

La scrivente ribadisce che, sviluppate le superfici dell'intero immobile, si evince come già detto che una parte

del suddetto immobile risulta rispondente alle normative vigenti in quanto realizzato con Piano di lottizzazione regolarmente approvato, mentre per le parti realizzate abusivamente non è stata presentata alcuna richiesta di sanatoria.

Si ritiene opportuno applicare un valore di mercato per l'intera superficie in misura pari a € 1.350,00 per mq., in considerazione che, nonostante l'immobile sia in parte non conforme alle vigenti normative, si tratta di un immobile del tipo a villetta, che presenta un buono stato di conservazione e di rifiniture, si tiene conto dei costi necessari per rendere l'immobile conforme alle normative vigenti; sarà necessario applicare i deprezzamenti derivanti dai costi di demolizione per le parti dell'immobile non sanabili, dalle spese tecniche per la redazione di CILA urbanistica, dalle spese tecniche per la redazione di relazione geologica, nonché dalle oblazioni necessarie da versare al Comune ai sensi delle normative vigenti, art. 20 della L.R. 16.04.2003 n. 4, per la regolarizzazione delle parti di immobile sanabili, oltre le sanzioni amministrative e gli oneri di concessione; bisogna, inoltre, considerare le spese tecniche per l'allineamento catastale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

si tratta di un unico lotto

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Marsala (TP) - contrada Berbaro n. 390/D int. 9, piano T - 1
L'immobile, per come definito nel titolo di proprietà, è una villetta, adibita a civile abitazione, non di lusso, sita nel territorio del comune di Marsala, nella contrada Berbaro, inserita nel Piano di Lottizzazione denominato "Villaggio Posidonia" e precisamente nel "Lotto 5". Si accede all'immobile dalla strada litoranea provinciale che collega i comuni di Marsala, Petrosino e Mazara del Vallo, quindi, una strada comunale immette in una strada interna al suddetto Piano di Lottizzazione denominato "Villaggio Posidonia". L'immobile dista circa km. 5,00 dal centro di Marsala. L'immobile è inserito in catasto al f.m. 288 alla particella 1349 sub 2, di proprietà del sig. La villetta si compone, a piano terra, di n. 3 vani e precisamente locale soggiorno e n. 2 camere da letto, cucina, bagno, ripostiglio, disimpegno e una veranda scoperta; al piano primo un terrazzo cui si accede mediante una scala esterna, per come risulta dal titolo di proprietà allegato. All'atto del sopralluogo oltre al suddetto immobile, che di seguito verrà denominato "abitazione originaria", per come descritto nel titolo di proprietà, si è riscontrato un consistente ampliamento. Su questa parte di immobile, che di seguito verrà denominato "abitazione ampliamento" non è stata presentata alcuna istanza di concessione in sanatoria, per sanare gli abusi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 288, Part. 1349, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 283.189,50
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 e infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperite 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.
Per la determinazione del più probabile valore venale del bene immobile si esegue la stima adottando il criterio di riferimento attraverso parametri comparativi. Si è ritenuto opportuno adottare, tra i vari parametri unitari utilizzabili, lo sviluppo della superficie espresso in metri quadrati. Si è ritenuto opportuno rilevare anche i valori contenuti nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle entrate per immobili siti nel comune di Marsala (allegato).
Sono state, poi, prese in considerazione le caratteristiche posizionali sia estrinseche (ubicazione degli

immobili rispetto al centro della città) che intrinseche (panoramicità, orientamento, soleggiamento e quota dal piano stradale), nonché gli attuali prezzi di mercato rilevati da compravendite di immobili effettuate nelle stesse zone o in zone limitrofe assimilabili e, inoltre, l'incidenza di eventuali spese per la regolarizzazione di violazioni delle norme edilizie vigenti.

Si rende necessario procedere alla formazione di un unico lotto in quanto trattasi di un'unica unità abitativa.

I lotti non sono soggetti ad I.V.A.

La scrivente ribadisce che, sviluppate le superfici dell'intero immobile, si evince come già detto che una parte del suddetto immobile risulta rispondente alle normative vigenti in quanto realizzato con Piano di Lottizzazione regolarmente approvato, mentre per le parti realizzate abusivamente non è stata presentata alcuna richiesta di sanatoria.

Sono stati consultati i valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle entrate per edilizia del tipo a villetta che prevede, in caso di stato conservativo normale, un valore minimo di € 1.200,00 per mq. e un valore massimo di € 1.800,00 per mq.

Si è ritenuto opportuno, pertanto, applicare un valore di mercato per l'intera superficie in misura pari a € 1.350,00 per mq., in considerazione che, nonostante l'immobile sia in parte non conforme alle vigenti normative, si tratta di un immobile del tipo a villetta, che presenta un buono stato di conservazione e di rifiniture, tenendo conto però che si rendono necessari dei costi per rendere l'immobile conforme alle normative vigenti.

Si è ritenuto opportuno applicare al valore di stima, derivante dal prezzo di mercato, i deprezzamenti derivanti dai costi di demolizione per le parti dell'immobile non sanabili, dalle spese tecniche per la redazione di CILA urbanistica, dalle spese tecniche per la redazione di relazione geologica, nonché dalle oblazioni necessarie da versare al Comune ai sensi delle normative vigenti, art. 20 della L.R. 16.04.2003 n. 4, per la regolarizzazione delle parti di immobile sanabili, oltre le sanzioni amministrative e gli oneri di concessione; bisogna, inoltre, considerare le spese tecniche per l'allineamento catastale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Marsala (TP) - contrada Berbaro n. 390/D int. 9, piano T - 1	209,77 mq	1.350,00 €/mq	€ 283.189,50	100,00%	€ 283.189,50
				Valore di stima:	€ 283.189,50

Valore di stima: € 283.189,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
spese per demolizioni opere abusive	16.734,00	€
spese tecniche per cila urbanistica e calcolo strutturale	2.500,00	€
spese tecniche per relazione geologica, sismica e idrogeologica	2.300,00	€
oblazione per regolarizzare veranda coperta e chiusa	1.031,00	€
oblazione per regolarizzare verande coperte e zona barbecue	1.654,00	€
spese tecniche per allineamento catastale	1.700,00	€
sanzioni amministrative e oneri di concessione	2.000,00	€
imprevisti	15,00	%

Valore finale di stima: € 212.792,08

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 05/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Abate Anna Maria

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - verbale accesso e sopralluogo del 05.08.2025 e del 17.09.2025
- ✓ Atto di provenienza - notaio Anna Giubilato
- ✓ Estratti di mappa - f.m. 288 comune Marsala
- ✓ Planimetrie catastali - f.m. 288 p.lla 1349 sub 2 comune Marsala
- ✓ Altri allegati - planimetrie immobile originario
- ✓ Altri allegati - planimetrie immobile con ampliamento
- ✓ Altri allegati - Agenzia entrate: Banca dati quotazioni immobiliari abitazioni
- ✓ Altri allegati - stralcio piano comprensoriale n. 1 tav. 17 Marsala
- ✓ Altri allegati - documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - comunicazione invio parti

- ✓ Altri allegati - perizia privacy
- ✓ Altri allegati - importo lavori demolizione

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Marsala (TP) - contrada Berbaro n. 390/D int. 9, piano T - 1
L'immobile, per come definito nel titolo di proprietà, è una villetta, adibita a civile abitazione, non di lusso, sita nel territorio del comune di Marsala, nella contrada Berbaro, inserita nel Piano di Lottizzazione denominato "Villaggio Posidonia" e precisamente nel "Lotto 5". Si accede all'immobile dalla strada litoranea provinciale che collega i comuni di Marsala, Petrosino e Mazara del Vallo, quindi, una strada comunale immette in una strada interna al suddetto Piano di Lottizzazione denominato "Villaggio Posidonia". L'immobile dista circa km. 5,00 dal centro di Marsala. L'immobile è inserito in catasto al f.m. 288 alla particella 1349 sub 2, di proprietà del sig. La villetta si compone, a piano terra, di n. 3 vani e precisamente locale soggiorno e n. 2 camere da letto, cucina, bagno, ripostiglio, disimpegno e una veranda scoperta; al piano primo un terrazzo cui si accede mediante una scala esterna, per come risulta dal titolo di proprietà allegato. All'atto del sopralluogo oltre al suddetto immobile, che di seguito verrà denominato "abitazione originaria", per come descritto nel titolo di proprietà, si è riscontrato un consistente ampliamento. Su questa parte di immobile, che di seguito verrà denominato "abitazione ampliamento" non è stata presentata alcuna istanza di concessione in sanatoria, per sanare gli abusi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 288, Part. 1349, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A7

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

Destinazione urbanistica: Lo strumento urbanistico vigente nel comune di Marsala è il Piano Comprensoriale n.1. L'immobile ricade, nella tav. 17, in zona C/5 con indice di edificabilità 0,50 mc/mq. Il lotto di terreno non ricade in zona normata dal Piano Paesaggistico. Il lotto di terreno ricade in zona normata dal Piano Idrogeologico con indice di pericolosità P1, P2, P3. L'immobile, del tipo a villetta, ricade in un lotto di terreno interessato da una Lottizzazione denominata " Villaggio Posidonia", approvato, su parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 14.08.1998, dal Consiglio Comunale con delibera n. 61 dell'11.03.1999, divenuta esecutiva il 07.04.1999 e di cui alla Convenzione di Lottizzazione stipulata tra lo stesso Comune di Marsala e i sigg. Frazzitta, Sala e Signorino con scrittura privata autenticata dal notaio Salvatore Cavasino il 30.04.1999, registrata a Marsala il 03.05.1999 al n. 217 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Trapani il 14.05.1999 ai nn. 8815/7321; l'immobile è stato costruito in virtù della Concessione Edilizia n. 80 rilasciata dal Comune di Marsala in data 07.06.2001, per come si evince dal titolo di proprietà che si allega. Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Marsala in data 29.07.2004, allegato al titolo di proprietà, si evince che i lotti di terreno interessati alla Lottizzazione ricadono parte in zona B/3 e parte in zona C/5 del piano Comprensoriale n.1. Per quanto riguarda il lotto di terreno su cui insiste l'immobile del tipo a villetta, oggetto della presente relazione di perizia, lo stesso ricade in zona C/5 del Piano Comprensoriale n. 1, tav. 17; l'edificazione in tali zone è consentita a mezzo di piani di Lottizzazione da approvarsi con una superficie minima di mq. 5.000,00 con le relative prescrizioni.

Prezzo base d'asta: € 212.792,08

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 13/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 212.792,08

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Marsala (TP) - contrada Berbaro n. 390/D int. 9, piano T - 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 288, Part. 1349, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A7	Superficie	209,77 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile si può ritenere buono.		
Descrizione:	<p>L'immobile, per come definito nel titolo di proprietà, è una villetta, adibita a civile abitazione, non di lusso, sita nel territorio del comune di Marsala, nella contrada Berbaro, inserita nel Piano di Lottizzazione denominato "Villaggio Posidonia" e precisamente nel "Lotto 5". Si accede all'immobile dalla strada litoranea provinciale che collega i comuni di Marsala, Petrosino e Mazara del Vallo, quindi, una strada comunale immette in una strada interna al suddetto Piano di Lottizzazione denominato "Villaggio Posidonia". L'immobile dista circa km. 5,00 dal centro di Marsala. L'immobile è inserito in catasto al f.m. 288 alla particella 1349 sub 2, di proprietà del sig. La villetta si compone, a piano terra, di n. 3 vani e precisamente locale soggiorno e n. 2 camere da letto, cucina, bagno, ripostiglio, disimpegno e una veranda scoperta; al piano primo un terrazzo cui si accede mediante una scala esterna, per come risulta dal titolo di proprietà allegato. All'atto del sopralluogo oltre al suddetto immobile, che di seguito verrà denominato "abitazione originaria", per come descritto nel titolo di proprietà, si è riscontrato un consistente ampliamento. Su questa parte di immobile, che di seguito verrà denominato "abitazione ampliamento" non è stata presentata alcuna istanza di concessione in sanatoria, per sanare gli abusi.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Trapani il 10/01/2005
Reg. gen. 378 - Reg. part. 46
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **sequestro conservativo**
Trascritto a Trapani il 14/06/2023
Reg. gen. 12344 - Reg. part. 10076
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **pignoramento immobili**
Trascritto a Trapani il 24/01/2025
Reg. gen. 1596 - Reg. part. 1370
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente