

Perizia anonimizzata dell'esperto ex art. 568 c.p.c.

Procedura esecutiva n. 134/2025 RGE promossa da
Amco-asset Management Company S.p.a.

contro

████████████████████

Esperto stimatore: Architetto
Giacomo Giuseppe Rizzo

Custode Giudiziario: Avvocato
Margherita Marano

SOMMARIO

1. Premessa. Svolgimento delle operazioni peritali e completezza documentazione ex art. 567 c.pc.

Il sottoscritto Architetto Giacomo Giuseppe Rizzo(CF RZZGMG62M22L331T), con studio in Campobello di Mazara via Archimede n.19, iscritto al N° 623 dell'Albo degli Architetti della provincia di Trapani, ed iscritto, inoltre, all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Marsala, nominato esperto ex art. 568 c.p.c., con provvedimento del 09.03.2026 comunicato in data 11/03/2026, relativamente al procedimento esecutivo promosso da Amco-asset Management Company S.p.a. contro ██████████ ██████████, prestato il giuramento di rito con dichiarazione depositata nel fascicolo telematico in data 12/03/2026, ha proceduto alla redazione della presente relazione di consulenza tecnica avente per oggetto **"stima dei beni pignorati e relativi accertamenti catastali, ipotecari ed urbanistici"**.

In data 09/04/2026 è stato effettuato il sopralluogo presso gli immobili pignorati, alla presenza del signor ██████████ figlio degli dell'esecutati ██████████ ██████████ e del custode giudiziario della procedura avv. Margherita Marano, come risulta dal relativo verbale allegato alla presente relazione.

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

2. Identificazione dell'immobile e verifica della corrispondenza catastale

a. Identificazione dell'immobile

L'immobile oggetto della stima è di civile abitazione sito nel territorio del Comune di Marsala, nella contrada Colombaio Lasagna, in catasto urbano f. 155 part. 1353 sub 1,2 e 3 e fondo agricolo f. 155 part. 305..

b. Titolarità

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

- N. 1) [REDACTED]
[REDACTED], fabbricato identificato in catasto urbano comune di Marsala f. 155 part. 1353 sub 2 magazzino, sub 3 piano primo categoria F3 in corso di costruzione, nonché sub 1 bene comune non censibile ai subb. 2 e 3, cortile e camminamenti, per detto immobile è in corso l'istruttoria per la sanatoria edilizia di cui alla legge 47/85 a nome di [REDACTED], il terreno su cui è stato costruito è pervenuto alla stessa giusto atto di donazione del Notaio Leonardo Pizzo in Marsala del 21/04/1981, rep. 38520/7499, trascritto a Trapani in data 16/05/1981 al nn. 9625/8339.

Viene posto in vendita per i seguenti diritti: [REDACTED] (Proprietà 1/1)

-N. 2) [REDACTED] (Proprietà 1/2) [REDACTED]
[REDACTED] (Proprietà 1/2) [REDACTED]
[REDACTED], appezzamento di terreno agricolo in catasto terreni del comune di Marsala f. 155 part. 305, pervenuto ai signori [REDACTED] per atto di compravendita del Notaio Gino Attilio Di Vita [REDACTED]
[REDACTED]

Viene posto in vendita per i seguenti diritti: [REDACTED] (Proprietà 1/2) [REDACTED]
[REDACTED] (Proprietà 1/2).

c. Cronistoria dei dati catastali. Corrispondenza catastale.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <u>27/05/2004</u> ad oggi	██████████	N.C.E.U. fg.155, part. 1353, sub. <u>2</u> , zc. <u>2</u> , cat. <u>C\2</u>
Dal <u>27/05/2004</u> ad oggi	██████████	N.C.E.U. fg.155, part. 1353, sub. <u>3</u> , cat. <u>F\3</u>
Dal <u>27/05/2004</u> ad oggi	██████████	N.C.E.U. fg.155, part. 1353, sub. <u>1</u> bene comune non censibile
Dal <u>16/03/1985</u> ad oggi	████████████████████ ████████████████████	N.C.T. fg.155, part. 305, seminativo cl 4 sup. mq. 2070

Lo stato dei luoghi risulta difforme dalle risultanze catastali, risultano costruzioni accessorie esterne all'immobile di cui alla part. 1353 del f. 155 sub 1,

a) un fabbricato di modesta dimensione di vecchia costruzione, in muratura con copertura in parte a falda con coppi siciliani e in parte piana in latero cemento, adibita a piccolo magazzino e a pollaio;

b) una piccola vasca in c.a. di raccolta acqua;

c) un forno a legna esterno all'immobile ma collegato internamente al locale deposito.

Inoltre bisogna rettificare il confine nord tra la part. 1353 e la part. 1302 di altra ditta, il confine risulta datato, cioè esiste un muro di recinzione in muratura che divide i due fondi, per cui la particella 1302 dovrà cedere circa mq. 100 alla part. 1353, a seguito di rettifiche catastali e ulteriore rogito tra le proprietà della particella 1302 e della particella 1353.

3. Descrizione dell'immobile e suddivisione in lotti

a. Formazione dei lotti

Lotto A)

Piena proprietà di una unità immobiliare ██████████ (1/1) destinata a Deposito magazzino posto al piano terra facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza sito nel territorio di Marsala contrada Colombaio Lasagna identificata al N.C.E.U al foglio di mappa 155, particella 153 sub2 e sub 1.

b. Descrizione dell'immobile. Confini, consistenza, caratteristiche costruttive,

stato conservativo.

L'immobile oggetto della stima è magazzino deposito sito nel territorio del Comune di Marsala, nella contrada Colombaio Lasagna, composto a piano terra di un ampio vano deposito per macchine agricole, con accesso da strada privata di proprietà della stessa ditta e da corte annessa all'intero immobile, la struttura è in c.a. e i muri perimetrali in conci di tufo, la copertura è a tetto piano in latero cemento. L'intero immobile risulta allo stato rustico con intonaco rinzaaffatto, la pavimentazione é in cemento battuto, gli infissi esterni sono in ferro, il portone di ingresso è in ferro, l'impianto elettrico è esterno non a norma, non vi sono impianti idrico e fognante. Lo stato di rifinitura dell'immobile è allo stato grezzo.

LOTTO A)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino deposito sub 2	137.00 mq	151.50 mq	1,00	151,50 mq	3,80 m	Terra
Piccolo deposito e pollaio 30/2 = 15.00	15.00 mq	18.50 mq	0.35	6.475 mq	2.35 m	Terra
Cortile e camminamenti 1092.50/2 = 546.25	546.25 mq	546.25 mq	0,10	54.625 mq	0,00 m	Terra

c. Stato di occupazione

L'immobile è libero.

L'immobile del lotto A si presenta allo stato rustico.

Lotto B)

Piena proprietà [REDACTED] (1/1) di una unità immobiliare destinata a civile abitazione, posta al piano primo facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza sito nel territorio di Marsala contrada Colombaio Lasagna identificata al N.C.E.U al foglio di mappa 155, particella 153 sub3 e sub 1.

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

L'immobile oggetto della stima è di civile abitazione sito nel territorio del Comune di

Marsala, nella contrada Colombaio Lasagna, composto a piano primo da una unità abitativa in corso di costruzione, si accede per mezzo di una scala esterna in c.a., all'interno sono stati definiti i vani con tramezzature che risultano intonacate, la divisone interna è allo stato rustico, risulta composta di un vano soggiorno ingresso con accesso dalla scala esterna, un vano cucina, un disimpegno per la zona notte che collega n.3 vani letto un wc. ed un bagno. L'intero immobile risulta esternamente allo stato rustico senza intonaco cementizio, internamente i muri divisorii dei vani sono intonacati senza la rifinitura con la tonachina, è privo di pavimentazione e rivestimento, gli infissi esterni sono assenti, sono assenti le porte interne, vi sono solo i controtelai nonché risultano assenti i sanitari del wc (lavabo, vaso igienico e bidet) e gli arredi della cucina (lavelli, elettrodomestici e mobilio), la struttura portante dell'intero immobile è in c.a. e la tamponatura esterna è con blocchi di cemento di argilla espansa, i solai sono in latero cemento, tutti gli impianti sono in fase di realizzazione del tipo sottotraccia, risultano realizzate le tracce sui muri. L'immobile è da completare.

E' compreso in questo lotto il sub 1 comune al sub 2, che consiste in un appezzamento di terreno di circa mq. 1100, su cui insistono fabbricati accessori come un piccolo magazzino per ricovero attrezzi agricoli con annesso pollaio ed una piccola vasca in c.a. per la raccolta delle acque, all'appartamento si accede da una scala esterna posta sul terreno comune ai due subalterni.

LOTTO B)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione di piano primo d sub 3	129.34 mq	151.50 mq	1,00	151,50 mq	3,20 m	Primo
Balconi	11.00 mq	11.00 mq	0.25	2.75 mq	0	Primo
Piccolo deposito e pollaio 30/2 = 15.00	15.00 mq	18.50 mq	0.35	6.475 mq	2.35 m	Terra
Cortile e camminamenti 1092.50/2 = 546.25	546.25 mq	546.25 mq	0,10	54.625 mq	0,00 m	Terra

d. Stato di occupazione

L'immobile del lotto B è in corso di costruzione non completato.
L'immobile è libero.

Lotto C)

Proprietà per $\frac{1}{2}$ [REDACTED] e $\frac{1}{2}$ [REDACTED] di fondo agricolo, confinante con zona edificata sito nel territorio di Marsala contrada Colombaio Lasagna identificata al N.C.T. al foglio di mappa 155, particella 305.

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

L'immobile oggetto della stima è un appezzamento di terreno di forma rettangolare, sito nel territorio del Comune di Marsala, nella contrada Colombaio Lasagna, ha una superficie catastale di mq. 2070, su cui insiste a nord, una stradella di accesso comune a più fabbricati, ed al fabbricato della stessa ditta, a sud a est e a ovest confina con altri terreni di proprietà di altre ditte, il lotto è incolto con qualche albero sparso, ma ripulito dalle erbacce.

LOTTO C)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Terreno Agricolo	2070 mq	2070 mq	1,00	2070 mq	0	0

L'immobile del lotto C è un appezzamento di terreno incolto.

e. Stato di occupazione

L'immobile libero.

4. Provenienze ventennali

Atto notarile pubblico di compravendita del Notaio Leonardo Pizzo del 21 aprile 1981 repertorio n. 38520 raccolta n. 7499 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Trapani in data 16 maggio 1981 al numero di

registro generale 9625 e numero di registro particolare 8339 a favore di [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile NCT Foglio 155 Particella 873/C, immobile soppresso che ha scaturito l'ente urbano NCT Foglio 155 P.la 1353 su cui sono stati costituiti gli immobili oggetto di relazione.

Atto notarile pubblico di compravendita di compravendita del Notaio Dottor Gino Attilio Di Vita del 16 marzo 1985 repertorio n. 3777 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Trapani in data 5 aprile 1985 al numero di registro generale 8294 e numero di registro particolare 7272 a favore di [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti pari a 1/2 e di [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà

5. Formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di finanziamento atto Notaio Di Vita Gino Attilio del 12 luglio 2004 repertorio n. 30323 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità immobiliare di Trapani in data 13 luglio 2004 al numero generale 22327 e al numero particolare 4557 a favore di Banca Antoniana Popolare Veneta-s.p.a. con sede in Padova C.F. 02691680280, per capitale di € 80.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 160.000,00, durata 10 anni, a carico di [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà su NCT Foglio 155 Particella 305 immobile sito nel comune di Marsala (TP), ed a carico di [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 155 Particella 1353 Subalterno 2, NCEU Foglio 155 Particella 1353 Subalterno 3, NCEU Foglio 155 Particella 1353

Subalterno 1 immobili siti nel comune di Marsala (TP).

Ipoteca Giudiziale decreto ingiuntivo atto **Tribunale Di Trapani** del **20 luglio 2016** repertorio n. **580** ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Trapani in data 2 gennaio 2018 al numero generale 31 e al numero particolare 2 a favore di Unicredit S.p.a. con sede in Roma C.F. 00348170101, domicilio ipotecario eletto in Catania C/o Avv. Aldo Bongiardo, per capitale di € 53.478,87 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 56.000,00, a carico di [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà su NCT Foglio 155 Particella 305, ed a carico di [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 155 Particella 1353 Subalterno 2, NCT Foglio 155 Particella 1353 immobili siti nel comune di Marsala (TP).

Ipoteca In Rinnovazione ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento atto Notaio Di Vita Gino Attilio del 12 luglio 2004 repertorio n. 30323 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Trapani in data 23 maggio 2024 al numero generale 11107 e al numero particolare 819 a favore di Banca Antoniana Popolare Veneta Spa con sede in Padova C.F. 02691680280, per capitale di € 80.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 160.000,00, durata 10 anni, a carico di su , [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà su NCT Foglio 155 Particella 305 immobile sito nel comune di Marsala (TP), ed a carico di [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 155 Particella 1353 Subalterno 1, NCEU Foglio 155 Particella 1353 Subalterno

2, NCEU Foglio 155 Particella 1353 Subalterno 3 immobili siti nel comune di Marsala (TP).

Verbale Di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Tribunale Di Trapani del 24 dicembre 2025 repertorio n. 2258 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Trapani in data 27 gennaio 2026 al numero generale 1584 e al numero particolare 1287 a favore di Amco-asset Management Company S.p.a. con sede in Milano C.F. 05828330638, domicilio ipotecario eletto in Sovime Srl Per Amco Spa Piazza G.bovio, 22 80133 Napoli, a carico di [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà su NCEU Foglio 155 Particella 1353 Subalterno 1, NCEU Foglio 155 Particella 1353 Subalterno 2, NCEU Foglio 155 Particella 1353 Subalterno 3, NCT Foglio 155 Particella 305 immobili siti nel comune di Marsala (TP).

6. Regolarità edilizia e urbanistica

Sono stati effettuati n3 accessi presso l'ufficio tecnico del comune di Marsala ,il primo in data 08/04/2026 presso l'ufficio SUE (sportello unico per l'edilizia) per la richiesta accesso agli atti, il secondo in data 09/04/2026 presso l'ufficio condono, al fine di verificare se per l'immobile siano state presentate pratiche edilizie o di condono, con la richiesta per l'estrazione di copie, da ricerche effettuate a nome di [REDACTED] nonché dei precedenti proprietari lo stesso ufficio dopo aver effettuato le ricerche sia negli archivi computerizzati che cartacei, ha riscontrato istanza prot. n. 6302 del 31/05/1986 di Sanatoria Edilizia legge 47/85 pratica n. 162/4792 mentre non risultano concessioni intestate ai soggetti citati nella richiesta di cui se ne allega copia.

Da verifiche effettuate risulta presentata istanza di Sanatoria edilizia con la legge 47/85 a nome di [REDACTED] prat. N. 162/4792, la domanda di sanatoria riporta un volume oggetto di sanatoria di mc. 480, nonché l'anno di ultimazione lavori 1982,

nonché piani fuori terra n. 2, successivamente la ditta a correzione dell'istanza di sanatoria, integra una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, il 22/03/1996 con prot. 4830, dichiarando che il fabbricato composto di piano terra e primo ha un volume complessivo di mc.1180 e non di mc. 480,00 come erroneamente riportato nel Mod.47/85-D della dichiarazione di condono edilizio.

La ditta trasmette all'ufficio condono del comune di Marsala con lettera prot. n.17529 del 27/11/1997, la ricevuta del conguaglio oblazione la ricevuta della prima rata degli oneri concessori ed un'assicurazione fidejussoria , nonché con lettera prot. 32594 del 25/06/2009 il responsabile del programma operativo del comune di Marsala riscontra, congruo l'importo dell'oblazione ed un conguaglio degli oneri concessori di euro 1.043,00, e invita la ditta a produrre la documentazione necessaria al fine di istruire definitivamente l'istanza di sanatoria per il rilascio della Concessione in Sanatoria, di cui elaborati grafici, certificato di idoneità sismica, ricevuta dell'avvenuto accatastamento, parere igienico sanitario e dichiarazione sostitutiva di notorietà sull'epoca dell'abuso.

Considerato che tale documentazione non è stata prodotta, la pratica di sanatoria risulta incompleta e quindi al fine di ottenere la Concessione Edilizia in Sanatoria dovrà essere completata la documentazione necessaria che viene stimata in euro 8.000,00, comprensive di spese tecniche ed ulteriori versamenti di oneri concessori al comune.

Per le opere realizzate in difformità alla planimetria catastale allegata, potrà essere presentata CILA in sanatoria, con la contestuale corresponsione di una sanzione di €1000, di spese per un totale di € 2000 e di € 3.000 per la rettifica del confine e della planimetria catastale.

Allo stato attuale l'appezzamento di terreno in N.C.T. f. 155 part. 305 ricade in zona E2 (Verde agevolato) del Piano Comprensoriale n. 1 Decreto Presidenziale del 29/11/1977 n.33/A, in tale zona fermo restando le prescrizioni delle zone E1, è consentita l'edificazione per uso residenziale, l'art. 39 al punto n.2 delle norme di attuazione stabilisce che

l'edificazione di residenze è consentita con la volumetria di mc/mq. 0.10, altezza massima mt. 8, distacchi dai confini mt. 10.00 e distanze dalle strade si applica la legge n. 1444 del 02/04/1968 (Strade larghezza < 7 metri: Distanza minima di 5 metri per lato. Strade larghezza tra 7 e 15 metri: Distanza minima di 7,5 metri per lato. Strade larghezza > 15 metri: Distanza minima di 10 metri per lato).

7. Stima/Formazione dei lotti

LOTTO A) - Immobile ubicato nel territorio di Marsala contrada Colombaio Lasagna, immobile adibito a magazzino, sito a piano terra.

Identificato al N.C.E.U. - Fg.155, Part. 1353, Sub.2, Zc. 2, Categoria C/2; posto in vendita per il diritto di (1/1) XXXXXXXXXX.

Il metodo di stima utilizzato per la valutazione è quello sintetico-comparativo. Per la determinazione sia del più probabile valore di mercato che del canone di locazione sono state valutate le caratteristiche intrinseche (stato d'uso, manutenzione, stato di possesso, eventuali vizi occulti, ecc.) e le caratteristiche estrinseche dell'immobile (ubicazione, caratteristiche dell'unità immobiliare, pertinenze ecc. e condizioni di transitabilità delle strade di collegamento con i vicini mercati e centri urbani) in rapporto ai valori ricavati dalle rilevazioni periodiche dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Conseguentemente, il sottoscritto ritiene di poter stimare il più probabile valore di mercato della zona in € 400,00 al mq., considerato che l'immobile si trova allo stato rustico.

Identificativ o corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto A)- Immobile magazzino deposito c\da Colombaio Lasagna	212,60 mq	400 €/mq	85.040,00 €	100,00%	85.040,00€

Valore di stima: € 85.040,00

Deprezzamenti

Tipologia	Valore	Tipo
Differenza oneri tributari su base catastale e reale e assenza di Garanzia e per vizi occulti	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	7.000,00	€

Valore finale di stima: € 65.284,00.

Il canone di locazione del magazzino deposito può essere stimato in € 200/mese.

LOTTO B) - Immobile ubicato nel territorio di Marsala contrada Colombaio Lasagna, immobile in corso di costruzione da adibire a civile abitazione, sito a piano primo.

Identificato al N.C.E.U. - Fg.155, Part. 1353, Sub.3 e Sub 1, in corso di costruzione; posto in vendita per il diritto di (1/1) [REDACTED].

Il metodo di stima utilizzato per la valutazione è quello sintetico-comparativo. Per la determinazione sia del più probabile valore di mercato che del canone di locazione sono state valutate le caratteristiche intrinseche (stato d'uso, manutenzione, stato di possesso, eventuali vizi occulti, ecc.) e le caratteristiche estrinseche dell'immobile (ubicazione, caratteristiche dell'unità immobiliare, pertinenze ecc. e condizioni di transitabilità delle strade di collegamento con i vicini mercati e centri urbani) in rapporto ai valori ricavati dalle rilevazioni periodiche dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Conseguentemente, il sottoscritto ritiene di poter stimare il più probabile valore di mercato della zona in € 600,00 al mq., considerato che l'immobile non è ultimato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto B)- Immobile di civile abitazione da completare c\da Colombaio Lasagna	215.35 mq	600 €/mq	129.210,00 €	100,00%	129.210,00 €

Valore di stima: € 129.828,00

Deprezzamenti

Tipologia	Valore	Tip o
Differenza oneri tributari su base catastale e reale e assenza di Garanzia e per vizi occulti	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	7.000,00	€

Valore finale di stima: € 102.828,50.

Il canone di locazione del piano primo non può essere stimato in quanto in corso di costruzione.

LOTTO C) - Immobile ubicato nel territorio di Marsala contrada Colombaio Lasagna, terreno agricolo nel PC n. 1 zona E2 a verde agevolato.

Identificato al N.C.T. - Fg.155, Part. 305, appezzamento di terreno agricolo; posto in vendita per il diritto di (1/2) [REDACTED] e (1/2) [REDACTED].

Il metodo di stima utilizzato per la valutazione è quello sintetico-comparativo. Per la determinazione sia del più probabile valore di mercato che del canone di locazione sono state valutate le caratteristiche intrinseche, condizioni di transitabilità delle strade di collegamento con i vicini mercati e centri urbani.

Conseguentemente, il sottoscritto ritiene di poter stimare il più probabile valore di mercato della zona in € 15,00 al mq., considerato che il lotto si trova vicino un centro edificato.

Identificativ o corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto C)- Terreno agricolo limitrofo ad una zona edificata c\da Colombaio Lasagna zona E2 del PC n.1	2070 mq	15 €/mq	31.050,00 €	100,00%	31.050,00 €

Valore di stima: € 31.050,00

Deprezamenti

Tipologia	Valore	Ti P o
Differenza oneri tributari su base castale e reale e assenza di Garanzia e per vizi occulti	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	0	€

Valore finale di stima: € 26.392,50.

Il canone di locazione del terreno può essere stimato in € 70/mese.

Il Valore complessivo dei tre lotti è di € 65.284,00 + € 102.828,50 + : € 26.392,50 = €194.505,00.

Marsala li 12/05/2026

Con Osservanza



Allegati:

ALL_1_ Verbale apertura operazioni peritali 09.04.2026;

ALL_2_ Atto di donazione 21.04.1983 rep. n. 38520 notaio Leonardo Pizzo,

ALL_3_ Visura storica Marsala f. 155 part. 1353 terreni;

ALL_4_ Visura storica Marsala f. 155 part. 1353 sub 2;

ALL_5_ Visura storica Marsala f. 155 part. 305 terreni;

ALL_6_ Visura storica Marsala f. 155 part. 1353 sub 3;

ALL_7_ Estratto di mappa f. 155 partt. 1353 e 305;

ALL_8_ Elenco subalterni f. 155 part. 1353;

ALL_9_ Planimetria subalterni f. 155 part. 1353;

ALL_10_ Planimetria f. 155 part. n. 1353 sub 2;

ALL_11_Richiesta accesso documenti 08.04.2026;

ALL_12_Risposta SUE Prot.N.0043755-2026;

ALL_13_mod. 47 .85 D 31.05.1986;

ALL_14_mod. 47 85 R 31.05.1986;

ALL_15_Versamenti oblazione 2 e 3 rata e acconto oneri concessori 1986;

ALL_16_Atto notorio epoca di costruzione 1986;

ALL_17_Atto notorio a correzione della volumetria 1996;

ALL_18_Lettera trasmissione documentazione con ricevute pagamenti oblazione1997;

ALL_19_Richiesta documenti comune di Marsala 2009;

ALL_20_Destinazione urbanistica della zona tavole estratte dal PC n.1;

ALL_21_Stralcio catastale f. 155 part. 1353 e 305;

ALL_22_Stralcio catastale da rettificare f. 155 part. 1353 e 305;

ALL_23_Planimetria piano terra e primo f. 155 part.1353 sub1, 2 e 3;

ALL_24_Elaborato fotografico.