

TRIBUNALE DI MARSALA

RELAZIONE DI PERIZIA CORRETTA DELLA ESECUZIONE
IMMOBILIARE 139/2023 PRESSO IL TRIBUNALE DI MARSALA
PROMOSSA DA [REDACTED] CONTRO [REDACTED].

Il sottoscritto Arch. Giuseppe Spanò, libero professionista iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Trapani al n° 276, nella qualità di C.T.U. per incarico affidatomi dal Giudice Dott. [REDACTED] del Tribunale di Marsala, in data 16/03/2026, dopo avere avvisato le parti tramite P.E.C. in data 08/04/2026 mi sono recato nei luoghi oggetto della presente perizia.

Durante la visita si è riscontrato la presenza dell'[REDACTED]
procuratrice di [REDACTED] e dell'[REDACTED] Custode
Giudiziario.

Per cui si è proceduto all'accesso all'immobile oggetto della presente perizia di stima procedendo ad una ricognizione dello stesso sia interna che esterna e procedendo ad un rilievo metrico e fotografico che si allega alla presente.

Per cui si è redatta la presente relazione.

IMMOBILE RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO.

Unità immobiliare sita nel comune di Marsala via dei Mille n. 20 – 22 censito al catasto fabbricati foglio 407 (già 204/B) part. 721 subalterno 1 via dei Mille 20-22 P.T. categoria A4 vani 4,5 Rendita 290,51.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E DIVISIONE IN LOTTI

LOTTO 1 : Edificio sito a Marsala nella via dei Mille n. 28 Edificio sito a Marsala nella via dei Mille n. 28 catastato al catasto fabbricati foglio 407 (già 204/B) part. 721 subalterno 1 catastato al catasto fabbricati foglio 407 (già 204/B) part. 721 subalterno 1 via dei Mille 20-22 P.T. categoria A4 vani 4,5 Rendita



290,51.

Composto da un piano terra con accesso dalla suddetta via dei Mille e dal cortile comune adiacente, di un edificio a due elevazioni fuori terra stante che il piano superiore si appartiene ad altra ditta, composta da un soggiorno dove è stato realizzata una separazione precaria in cartongesso per individuare l'accesso, due camere, un bagno, un disimpegno, un ripostiglio e una cucina con un piccolo soppalco ricavato al di sopra del bagno con accesso da una scala precaria, intestato a [REDACTED] c.f. [REDACTED] nato a [REDACTED] (VA) il [REDACTED] con diritto di proprietà 1/1.

L'immobile si appartiene al sig. [REDACTED] giusto acquisto fatto da [REDACTED] e [REDACTED] con atto not. [REDACTED] del [REDACTED] ep. [REDACTED]. A loro volta i sig. [REDACTED] e [REDACTED] lo avevano ricevuto per donazione ed acquisto di quote indivise Giusto atto not. [REDACTED] del [REDACTED]

Si specifica che nei sopradetti titoli di trasferimento sia in sito l'immobile è indicato con il numero civico n. 28 della Via dei Mille.

Si fa presente che alla richiesta di esecuzione immobiliare promossa da [REDACTED], non è intervenuto nessun altro.

Da una ricerca di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli oltre alla trascrizione oggetto della presente esecuzione, risultano a carico di [REDACTED] [REDACTED] pere l'immobile in oggetto di esecuzione:

- Ipoteca Legale da parte di [REDACTED] Agente Della Riscossione di [REDACTED] del [REDACTED] repertorio n. [REDACTED] ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di [REDACTED] in data [REDACTED] al numero



generale [REDACTED] al numero particolare [REDACTED] per capitale di € 37.100,26 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 74.200,52.,

– Ipoteca Legale da parte di [REDACTED] di [REDACTED] del [REDACTED]
[REDACTED] repertorio n. [REDACTED] iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di [REDACTED] in data [REDACTED] al numero generale [REDACTED] e al numero particolare [REDACTED] a favore di [REDACTED] per capitale di € 38.879,31 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 77.758,62.

Il fabbricato confina con la via dei Mille, con un cortile comune dal quale si accede nella parte retrostante e con proprietà [REDACTED].

L'immobile è rifinito con intonaco civile in discrete condizioni, riscontrando evidenti segni di umidità di risalita nei muri perimetrali, la pavimentazione è in ceramica, il rivestimento e la pavimentazione del bagno è in ceramica, gli infissi interni sono in legno mentre quelli esterni sono in alluminio anodizzato preverniciato e grate.

La struttura dell'immobile è il conci di tufo con solai in latero cemento escluso il vano letto retrostante che è del tipo a dammuso in segati di tufo.

Gli impianti sono sottotraccia, manca l'impianto di riscaldamento e per quanto riguarda gli scarichi essi recapitano in un pozzo nero posto all'interno del cortile comune

L'edificio pur essendo destinato ad abitazione l'immobile attualmente è adibito a studio legale della Sorella dell'esecutato [REDACTED] e [REDACTED], nonché attuale procuratrice che lo detiene per come dichiarato durante il sopralluogo, giusto comodato d'uso verbale a tempo indeterminato

Da una ricerca catastale non esiste planimetria catastale dell'immobile, essa



risulta non abbinata, ne è citata o allegata nei titoli di trasferimento del [REDACTED] e del [REDACTED], per cui si è proceduto al rilievo metrico dell'immobile, specificando che prima del trasferimento ed assegnazione si dovrà procedere alla presentazione al catasto urbano della relativa planimetria con un costo stimato di € 650,00.

Dal punto di vista Urbanistico l'edificio è di antica edificazione realizzato anteriormente al 1967.

L'immobile non è gravato da condominio, allo stesso tempo si determina un plausibile valore di locazione mensile del fabbricato di € 400,00.

STIMA DELL'IMMOBILE

Lotto 1: Unità immobiliare sita nel comune di Marsala via dei Mille n. 28

censito al catasto fabbricati foglio 407 (già 204/B) part. 721 subalterno 1

Avendo tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di valutazione, delle rifiniture e collocazione e per quanto si possa raffrontare con analoghi valori di immobili con le stesse caratteristiche costruttive e commerciali della zona, tenuto conto anche dei valori riportati dalle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. di Trapani 2° semestre 2025 stabiliti per la zona B3 Centrale/centro storico (zona compresa da Porta nuova a piazza Matteotti) Si stabilisce il Valore di mercato seguente.

Per cui abbiamo mq $78 \times 850,00 =$ € 66.300,00

Al superiore importo dovrà dedursi l'importo per la presentazione della planimetria catastale di € 650,00 oltre alla decurazione del 15% del valore per vizi ammontante ad € 9945,00 per un importo finale risultante di € 55.705,00.

Quanto sopra, in ottemperanza agli accertamenti richiesti dal Giudice e per quanto si è potuto accertare, restando a disposizione per ulteriori accertamenti



che il Giudice voglia effettuare, si è redatta la presente relazione.

Marsala 09/07/2026

Con Osservanza

