

TRIBUNALE DI MARSALA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Accardo Angelo Christian, nell'Esecuzione Immobiliare 116/2022 del R.G.E.

promossa da



**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Marsala (TP) - c/da Berbaro Rina, piano T.....	5
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Marsala (TP) - contrada Berbaro n.411/A, piano S1-T-1	5
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - Via R. Pilo n°4, interno 30, piano 6	5
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Marsala (TP) - Via R. Pilo n°4, interno 7, piano Terra	6
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità.....	6
Confini.....	6
Consistenza.....	7
Dati Catastali	7
Precisazioni	8
Stato conservativo	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Lotto 2	10
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
Titolarità	10
Confini	11
Consistenza.....	11
Dati Catastali	12
Stato conservativo	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione	13
Provenienze Ventennali	13
Formalità pregiudizievoli	14
Normativa urbanistica	15
Regolarità edilizia	15
Lotto 3.....	15
Completezza documentazione ex art. 567.....	16

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - Via R. Pilo n°4, interno 30, piano 6.....	16
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Marsala (TP) - Via R. Pilo n°4, interno 7, piano Terra.....	16
Titolarità	16
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - Via R. Pilo n°4, interno 30, piano 6.....	16
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Marsala (TP) - Via R. Pilo n°4, interno 7, piano Terra.....	16
Confini	16
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - Via R. Pilo n°4, interno 30, piano 6.....	16
Consistenza	16
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - Via R. Pilo n°4, interno 30, piano 6.....	17
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Marsala (TP) - Via R. Pilo n°4, interno 7, piano Terra.....	17
Dati Catastali	17
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - Via R. Pilo n°4, interno 30, piano 6.....	17
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Marsala (TP) - Via R. Pilo n°4, interno 7, piano Terra.....	18
Stato conservativo	18
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - Via R. Pilo n°4, interno 30, piano 6.....	18
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Marsala (TP) - Via R. Pilo n°4, interno 7, piano Terra.....	18
Parti Comuni.....	18
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - Via R. Pilo n°4, interno 30, piano 6.....	18
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Marsala (TP) - Via R. Pilo n°4, interno 7, piano Terra.....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - Via R. Pilo n°4, interno 30, piano 6.....	19
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Marsala (TP) - Via R. Pilo n°4, interno 7, piano Terra.....	19
Stato di occupazione	19
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - Via R. Pilo n°4, interno 30, piano 6.....	19
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Marsala (TP) - Via R. Pilo n°4, interno 7, piano Terra.....	19
Provenienze Ventennali	20
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - Via R. Pilo n°4, interno 30, piano 6.....	20
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Marsala (TP) - Via R. Pilo n°4, interno 7, piano Terra.....	20
Formalità pregiudizievoli	20
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - Via R. Pilo n°4, interno 30, piano 6.....	20
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Marsala (TP) - Via R. Pilo n°4, interno 7, piano Terra.....	21
Regolarità edilizia	22

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - Via R. Pilo n°4, interno 30, piano 6.....	23
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Marsala (TP) - Via R. Pilo n°4, interno 7, piano Terra.....	23
Stima / Formazione lotti.....	23
Lotto 1	23
Lotto 2	24
Lotto 3	25
Riepilogo bando d'asta.....	29
Lotto 1	29
Lotto 2	29
Lotto 3	29
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 116/2022 del R.G.E.	31
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 333.000,00	31
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 896.000,00	31
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 115.149,40	31
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	33
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Marsala (TP) - c/da Berbaro Rina, piano T.....	33
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Marsala (TP) - contrada Berbaro n.411/A, piano S1-T-1	33
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - Via R. Pilo n°4, interno 30, piano 6.....	33
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Marsala (TP) - Via R. Pilo n°4, interno 7, piano Terra.....	33



INCARICO

All'udienza del 24/03/2023, il sottoscritto Ing. Accardo Angelo Christian, con studio in Viale Risorgimento, 21 - 91021 - Campobello di Mazara (TP), email accardoangelo@inwind.it, PEC angelochristian.accardo@ordineingegneritrapani.it, Tel. 320 8068553, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/03/2023 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) - c/da Berbaro Rina, piano T (Coord. Geografiche: 37.749487, 12.470313)
- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Marsala (TP) - contrada Berbaro n.411/A, piano S1-T-1 (Coord. Geografiche: 37.761301, 12.469575)
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - Via R. Pilo n°4, interno 30, piano 6
- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Marsala (TP) - Via R. Pilo n°4, interno 7, piano Terra

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MARSALA (TP) - C/DA BERBARO RINA, PIANO T

L'immobile con destinazione d'uso residenziale ha una sola elevazione fuori terra, con verande coperte collegate sia a Nord/Ovest che a Sud/Est dell'edificio. Gli ambiente interni sono così suddivisi: 1)Soggiorno/cucina,2)Bagno,3)Letto,4)letto,5)letto,6)ripostiglio.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A MARSALA (TP) - CONTRADA BERBARO N.411/A, PIANO S1-T-1

Trattasi di una villetta destinata a civile abitazione, costituita da un piano seminterrato, un piano terra ed un primo piano.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MARSALA (TP) - VIA R. PILO N°4, INTERNO 30, PIANO 6

Trattasi di un appartamento sito al sesto piano di un edificio multipiano sito nella zona centrale del Comune di Marsala. All'intero edificio vi si accede dalla via R. Pilo e fa angolo con la via Dei Mille; entrambe le strade suddette risultano essere asfaltate e con sezione stradale modesta la via R. Pilo e ampia la via Dei Mille. Sempre

nella stessa strada si trova un negozio di generi alimentari, mentre nelle immediate vicinanze si trovano servizi di terzo settore, di prima necessità, a carattere turistico-ricettivo, ecc.. Nel complesso si può affermare che la zona è ampiamente servita, antropizzata e urbanizzata.

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



BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A MARSALA (TP) - VIA R. PILO N°4, INTERNO 7, PIANO TERRA

Il bene in questione si costituisce come un posto auto coperto, facente parte dello stesso complesso immobiliare in cui trova collocazione il bene 3. Si ribadiscono le stesse caratteristiche urbane della zona, ossia possibilità di raggiungere il bene in modo agevole, presenza di molteplici servizi, da quelli turistici-ricettivi a quelli assistenziali o servizi di prima necessità. Il posto auto è prospiciente la via R. Pilo che risulta asfaltata con sezione carrabile modesta.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Marsala (TP) - c/da Berbaro Rina, piano T

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 1000/1000)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1000/1000)



CONFINI



L'immobile confina a Nord/Est e a Sud/Est con strade pubbliche, a Sud/Ovest con immobile intestato a **** Omissis ****.

A Nord/Ovest confina con un appezzamento di terreno appartenente ai signori **** Omissis **** tutti proprietari in parti uguali di 1/3.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	87,38 mq	107,73 mq	1	107,73 mq	2,80 m	T
Veranda	94,27 mq	90,20 mq	0.95	85,69 mq	3,50 m	T
Giardino	820,00 mq	820,00 mq	0.18	147,60 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				341,02 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				341,02 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	298	1824		2	A7	6	6	123 mq	604,25 €	T		

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
298	1335				Seminativo	4	00 02 30 mq	0,36 €	0,14 €		
298	1336				Seminativo	4	00 02 20 mq	0,34 €	0,14 €		



Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.



PRECISAZIONI

L'accesso all'immobile è consentito sulle strade pubbliche che costeggiano l'immobile in due punti, a Nord/Est ed un altro a Sud/Est.

Il confine Nord/Ovest non risulta delimitato dalle altre proprietà non oggetto di questa procedura.

Inoltre vi sono all'interno del lotto delle opere murarie come la "piscina semi-interrata" che non sono presenti nella planimetrie di progetto presenti al comune.

In questa stima si terrà conto della realizzazione della delimitazione del lotto e il ripristino dei luoghi allo stato concessionato con la dismissioni delle difformità.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile si presenta con un'impronta sul terreno di forma rettangolare, le strutture sono state realizzate in muratura portante, con fondazioni in calcestruzzo armato e solaio piano in latero cemento, le verande hanno dei solai inclinati in legno. Lo stato di manutenzione delle strutture appaiono buone.

Le pareti interne ed esterne sono intonacate e rifinite, gli infissi esterni sono in legno così come gli infissi interni.

Gli impianti tecnologici, sono sottotraccia e perfettamente funzionanti.

Il terreno circostante il fabbricato è di pertinenza esclusiva ed è sistemato a giardino privato e una parte di esso può essere riservata a posto auto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 05/11/1986	**** Omissis ****	Vendita

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
dott. Leonardo Pizzo	05/11/1986	47451	10385
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Trapani	28/11/1986	21613	17983
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Marsala	25/11/1986	3952	VII

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 27/01/2020
Reg. gen. 1500 - Reg. part. 90
Importo: € 380.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 20/04/2022
Reg. gen. 8098 - Reg. part. 588
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Trapani il 22/09/2022
Reg. gen. 19301 - Reg. part. 16212
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **pignoramento**
Trascritto a Trapani il 28/09/2022
Reg. gen. 19498 - Reg. part. 16390
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nella zona omogenea E2 zona del PRG di Marsala, con indice di fabbricabilità di 0.10 mc/mq.
L'immobile ricade in zona vincolata dal parere della soprintendenza ai BB CC AA.



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Concessione edilizia in sanatoria n.84 del 15/07/2015



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- 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.

I luoghi risultano conformi alla concessione edilizia in sanatoria sopra citata.



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Marsala (TP) - contrada Berbaro n.411/A, piano S1-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 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI



l'immobile ha i seguenti confini:

- * Nord-Ovest con la strada provinciale;
- * Sud-Est con **** Omissis ****;
- * Nord-Est con una strada privata
- * Sud-Ovest con **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	147,02 mq	171,05 mq	1	171,05 mq	3,05 m	S1
Villino	147,08 mq	168,04 mq	1	168,04 mq	3,20 m	T
Villino	55,30 mq	65,87 mq	1	65,87 mq	3,97 m	T
Villino	21,17 mq	35,57 mq	1	35,57 mq	2,95 m	1
Balcone scoperto	6,16 mq	6,94 mq	0,25	1,74 mq	0,00 m	1
Terrazza	95,27 mq	130,60 mq	0,2	26,12 mq	0,00 m	1
Veranda	51,25 mq	51,25 mq	0,95	48,69 mq	0,00 m	T
Giardino	2325,00 mq	2325,00 mq	0,18	418,50 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				935,58 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				935,58 mq		



Le superfici del villino al piano terra sono computati con due voci separate perché hanno altezze del piano differenti, ma riguardano la stessa unità immobiliare.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	289	1415		2	A7	6	8.5	378 mq	856,03 €	S1-T-1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

L'immobile catastalmente è definito con particella propria, ci sono delle difformità interne nella distribuzione dei vani.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile si presenta rifinito in ogni sua parte, le strutture portanti sono in calcestruzzo armato di tipo intelaiata.

Le fondazioni sono con travi rovesce gettate in opera.

Le altezze al piano scantinato è di 2.80 m, al piano terra abbiamo due altezze interne diverse in funzione della tipologia di solaio, l'altezza relativa alla parte di solaio piano è di 2.95 m, invece la parte di solaio a falda inclinata presenta un'altezza media pari a 3.80 m. Al primo piano abbiamo un'altezza di 2.70 m.

L'immobile è esposto a Nord/Est.

I solai sono in latero cemento gettato in opera, e le coperture sono in parte piane praticabili e una parte a falda inclinata, tutti i solai sono in buono stato di manutenzione, piastrellati e rifiniti.

Le pareti esterne ed interne sono intonacate e tinteggiate ad eccezione delle pareti esterne del prospetto posteriore che sono solo intonacate.

I pavimenti risultano essere in gress porcellanato in tutto l'immobile.

Le porte interne sono risultano per lo più in vetro e acciaio comunque di buona manifattura, gli infissi esterni in materiale isolante con vetro camera.

All'interno dell'immobile ci sono due scale, una che da accesso al piano scantinato realizzata in c.a. e piastrellata, l'altra permette di raggiungere il primo piano ed è realizzata con gradini sospesi.

Gli impianti risultano tutti funzionanti e realizzati a regola d'arte.

L'immobile è costruito all'interno di un lotto di terreno con superficie di circa 2560 mq ad uso esclusivo dell'abitazione; il terreno pertinente è organizzato a giardino con una piscina con delle piccole costruzioni dedicati alla cura del giardino e al ricovero di animali domestici; sia la piscina che le piccole costruzioni sono abusivi.

All'interno del giardino, con accesso dalla strada provinciale è possibile parcheggiare l'auto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dagli esecutati con il proprio nucleo familiare costituito dagli stessi con tre figli minori **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/02/1990 al 30/06/2008	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			22/02/1990		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Marsala	22/02/1990	137	222
Dal 30/06/2008	**** Omissis ****	VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Prof. Daniele PIZZO	30/06/2008	19342	4562
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	02/07/2008	17843	12703
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Marsala	01/07/2008	3427	1T
Dal 30/06/2008	**** Omissis ****	Accettazione tacita dell'eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	20/10/2022		17915
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- Ipoteca Volontaria** derivante da mutuo fondiario
 Iscritto a Trapani il 21/04/2009
 Reg. gen. 10620 - Reg. part. 1544
 Quota: 1/1
 Importo: € 400.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 200.000,00
 Rogante: Daniele Pizzo
 Data: 20/04/2009
 N° repertorio: 20098
 N° raccolta: 5127
- ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
 Iscritto a Trapani il 27/01/2020
 Reg. gen. 1500 - Reg. part. 90
 Importo: € 380.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
 Iscritto a Trapani il 20/04/2022
 Reg. gen. 8098 - Reg. part. 588
 Importo: € 200.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- Sequestro Conservativo**
 Trascritto a Trapani il 27/04/2022
 Reg. gen. 8479 - Reg. part. 7031
 Quota: 1/2
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
- pignoramento**
 Trascritto a Trapani il 22/09/2022
 Reg. gen. 19301 - Reg. part. 16212

ASTE
GIUDIZIARIE.it

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

- **pignoramento**

Trascritto a Trapani il 28/09/2022

Reg. gen. 19498 - Reg. part. 16390

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di stima ricade in zona E2 (verde agevolato del piano comprensoriale n.1) del comune di Marsala, l'edificazione è consentita secondo le seguenti prescrizioni: 1) indice di edificabilità 0,10 mc/mq; 2) distanza dai confini 10 m; 3) altezza massima 8 m.

L'ultimo titolo rilasciato sull'immobile è una D.I.A. del 19/02/2009.

Si precisa che l'immobile non risulta conforme al titolo edilizio su citato, poiché sussistono variazioni planimetriche e volumetriche con cubatura eccedente abusiva e non sanabile.

Si rinvia agli elaborati grafici allegati alla presente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Per l'immobile vi è una D.I.A. del 19/02/2009 presso il comune di Marsala e collaudo delle strutture presso il genio civile di Trapani.

Lo stato attuale dell'immobile presenta cubatura in eccesso sia al piano terra che al piano primo, oltre ad una distribuzione interna e destinazione d'uso dei vani diversa da quanto autorizzato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - Via R. Pilo n°4, interno 30, piano 6
- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Marsala (TP) - Via R. Pilo n°4, interno 7, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MARSALA (TP) - VIA R. PILO N°4, INTERNO 30, PIANO 6

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

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A MARSALA (TP) - VIA R. PILO N°4, INTERNO 7, PIANO TERRA

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

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MARSALA (TP) - VIA R. PILO N°4, INTERNO 30, PIANO 6

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)

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A MARSALA (TP) - VIA R. PILO N°4, INTERNO 7, PIANO TERRA

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

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MARSALA (TP) - VIA R. PILO N°4, INTERNO 30, PIANO 6

L'appartamento confina a Nord-Est con la via dei Mille, a sud-est e sud-ovest con altri appartamenti e a nord-ovest risulta essere adiacente ad un altro edificio di altezza minore prospiciente la via dei Mille.

CONSISTENZA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MARSALA (TP) - VIA R. PILO N°4, INTERNO 30, PIANO 6

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	101,29 mq	116,25 mq	1	116,25 mq	2,90 m	6
Balcone scoperto	13,23 mq	13,23 mq	0,25	3,31 mq	0,00 m	
Veranda	4,30 mq	4,82 mq	0,95	4,58 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				124,14 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				124,14 mq		

Si precisa che durante il sopralluogo è stata riscontrata una difformità catastale e urbanistica, relativa ad un vano dell'appartamento, facente parte urbanisticamente e catastalmente di codesto bene immobile, ma che di fatto è stato ceduto abusivamente ad altra ditta confinante e che viene escluso da questa perizia di stima.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A MARSALA (TP) - VIA R. PILO N°4, INTERNO 7, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	7,00 mq	7,00 mq	1	7,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				7,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				7,00 mq		

DATI CATASTALI**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MARSALA (TP) - VIA R. PILO N°4, INTERNO 30, PIANO 6**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	191	121	35		A2	6	8 vani	157,00 mq	661,06 €	6	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.



Si precisa che durante il sopralluogo è stata riscontrata una difformità catastale e urbanistica, relativa ad un vano dell'appartamento, facente parte urbanisticamente e catastalmente di codesto bene immobile, ma che di fatto è stato ceduto abusivamente ad altra ditta confinante e che viene escluso da questa perizia di stima.



BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A MARSALA (TP) - VIA R. PILO N°4, INTERNO 7, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	191	121	8		C6	4	7	7 mq	22,41 €	terra	

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MARSALA (TP) - VIA R. PILO N°4, INTERNO 30, PIANO 6

L'appartamento si trova in buono stato conservativo e rifinito in ogni sua parte con finiture dignitose. Non si riscontra la necessità di nessun intervento di manutenzione straordinaria, gli impianti e il servizio igienico risultano perfettamente funzionanti.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A MARSALA (TP) - VIA R. PILO N°4, INTERNO 7, PIANO TERRA

Il bene si presenta con un buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MARSALA (TP) - VIA R. PILO N°4, INTERNO 30, PIANO 6

Non si riscontrano parti comuni eccetto l'androne dell'edificio e il corpo scala.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A MARSALA (TP) - VIA R. PILO N°4, INTERNO 7, PIANO TERRA

Il posto auto oggetto della presente è di pertinenza esclusiva dell'appartamento anch'esso pignorato e pur non essendo delimitato da mura separatori che circoscrivono lo spazio riservato, si identifica mediante i pilastri che segnano l'inizio e la fine dello spazio ad esso dedicato.

Si precisa che l'intero pian terreno è organizzato in diversi posti auto per cui l'area comune si concretizza negli ampi spazi di manovra necessari alle auto per parcheggiare il proprio autoveicolo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MARSALA (TP) - VIA R. PILO N°4, INTERNO 30, PIANO 6

L'appartamento è stato costruito con struttura in c.a. a sistema intelaiato a travi e pilastri, così come l'intero edificio di cui fa parte. I solai sono in latero-cemento, mentre la copertura del fabbricato risulta a terrazzo praticabile. Il bene risulta orientato a nord-est e possiede un'altezza utile interna di 2,90 m. Le pareti perimetrali esterne sono state realizzate con blocchetti di muratura, mentre gli infissi esterni sono con telaio in metallo, vetro singolo e avvolgibile in pvc con relativo cassonetto. Gli infissi interni sono in legno tamburato del tipo a battente, la pavimentazione interna è realizzata con piastrelle in gres porcellanato, così come i rivestimenti parietali del servizio igienico e della cucina. Il balcone esterno, così come la veranda possiedono una pavimentazione in monocottura; gli impianti idrico, elettrico, fognario e termico sono perfettamente funzionanti e sottotraccia. In particolare risulta installata una caldaia per la produzione di acqua calda sanitaria e per l'alimentazione dell'impianto termico mediante radiatori a parete.

Il prospetto esterno è rifinito e tinteggiato, così come le pareti interne che risultano tinteggiate di colore bianco e/o colorato in base ai diversi ambienti.

Al bene è annesso anche il posto auto che viene definito come bene 4.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A MARSALA (TP) - VIA R. PILO N°4, INTERNO 7, PIANO TERRA

Il bene immobile, facendo parte di un edificio multipiano costruito in c.a. con strutture intelaiate a travi e pilastri, è esso stesso realizzato e delimitato mediante pilastri e travi in c.a. e solaio latero-cementizio. Le finiture non risultano realizzate, difatti il pian terreno in cui trova ubicazione il posto auto possiede le pareti rinzaffate, la pavimentazione grezza in battuta di cemento e serramento esterno metallico da riprendere con manutenzione ordinaria poichè arrugginito in alcune parti.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MARSALA (TP) - VIA R. PILO N°4, INTERNO 30, PIANO 6

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

l'appartamento risulta occupato da sig. **** Omissis **** con la sua famiglia senza un regolare contratto di affitto.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A MARSALA (TP) - VIA R. PILO N°4, INTERNO 7, PIANO TERRA

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MARSALA (TP) - VIA R. PILO N°4, INTERNO 30, PIANO 6

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/05/1991	**** Omissis ****	Atto notarile di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Leonardo Pizzo	20/05/1991	55892	13304
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	22/05/1991	10977	9319
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio Registro Marsala	05/06/1991	1542			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta variata.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A MARSALA (TP) - VIA R. PILO N°4, INTERNO 7, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/05/1991	**** Omissis ****	Atto notarile di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Leonardo Pizzo	20/05/1991	55892	13304
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	22/05/1991	10977	9319
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio registro di Marsala	05/06/1991	1542			

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MARSALA (TP) - VIA R. PILO N°4, INTERNO 30, PIANO 6

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Trapani il 21/04/2009
Reg. gen. 10620 - Reg. part. 1544
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 200.000,00
Rogante: Daniele Pizzo
Data: 20/04/2009
N° repertorio: 20098
N° raccolta: 5127
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 27/01/2020
Reg. gen. 1500 - Reg. part. 90
Importo: € 380.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 20/04/2022
Reg. gen. 8098 - Reg. part. 588
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****



Trascrizioni

- **Sequestro Conservativo**
Trascritto a Trapani il 27/04/2022
Reg. gen. 8479 - Reg. part. 7031
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **pignoramento**
Trascritto a Trapani il 22/09/2022
Reg. gen. 19301 - Reg. part. 16212
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **pignoramento**
Trascritto a Trapani il 28/09/2022
Reg. gen. 19498 - Reg. part. 16390
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****



BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A MARSALA (TP) - VIA R. PILO N°4, INTERNO 7, PIANO TERRA



Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Trapani il 21/04/2009
Reg. gen. 10620 - Reg. part. 1544
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 200.000,00
Rogante: Daniele Pizzo
Data: 20/04/2009
N° repertorio: 20098
N° raccolta: 5127
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 27/01/2020
Reg. gen. 1500 - Reg. part. 90
Importo: € 380.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 20/04/2022
Reg. gen. 8098 - Reg. part. 588
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Trascrizioni

- **Sequestro Conservativo**
Trascritto a Trapani il 27/04/2022
Reg. gen. 8479 - Reg. part. 7031
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **pignoramento**
Trascritto a Trapani il 22/09/2022
Reg. gen. 19301 - Reg. part. 16212
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **pignoramento**
Trascritto a Trapani il 28/09/2022
Reg. gen. 19498 - Reg. part. 16390
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MARSALA (TP) - VIA R. PILO N°4, INTERNO 30, PIANO 6

Dal punto di vista della Regolarità Edilizia, l'appartamento risulta avere una regolare Concessione Edilizia n°5661 rilasciata dal Comune di Marsala il 25/05/1973 ed è stato dichiarato agibile il 15/11/1974. Rispetto al progetto Concessionato, si segnalano alcune difformità di entità contenuta, che riguardano la diversa distribuzione interna degli ambienti e la chiusura, mediante vetrate, di un balcone attiguo alla cucina. Si ricorda in ogni caso, la presenza del vano che è stato ceduto a terze parti, senza alcuna regolarità urbanistica, edilizia o catastale.



BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A MARSALA (TP) - VIA R. PILO N°4, INTERNO 7, PIANO TERRA

Dal punto di vista della Regolarità Edilizia, l'appartamento risulta avere una regolare Concessione Edilizia n°5661 rilasciata dal Comune di Marsala il 25/05/1973 ed è stato dichiarato agibile il 15/11/1974. Non si segnalano irregolarità urbanistiche o edilizie.

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** - Villetta ubicata a Marsala (TP) - c/da Barbaro Rina, piano T
L'immobile con destinazione d'uso residenziale ha una sola elevazione fuori terra, con verande coperte collegate sia a Nord/Ovest che a Sud/Est dell'edificio. Gli ambiente interni sono così suddivisi: 1)Soggiorno/cucina,2)Bagno,3)Letto,4)letto,5)letto,6)ripostiglio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 298, Part. 1824, Zc. 2, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 298, Part. 1335, Qualità Seminativo - Fg. 298, Part. 1336, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 341.020,00

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico-comparativo, tenendo conto beni immobili con caratteristiche simili presenti nella stessa zona.

PER LA STIMA DELO VALORE DEL CANONE DI AFFITTO DELL'IMMOBILE, consultando i valori suggeriti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate per la zona Suburbana/ZONA PREGIATA BALNEARE STAGIONALE-(BERBARO R.-SIBILIANA-CASA BIANCA-BISCIONE), si stabilisce un valore di € 4,00 (quattro/00) al metro quadrato per mese, che nel caso di stima lo calcoliamo come segue:

$341,02 * 4 = € 1.364,08$ (milletrecento sessantaquattro/08) al mese.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Marsala (TP) - c/da Berbaro Rina, piano T	341,02 mq	1.000,00 €/mq	€ 341.020,00	100,00%	€ 341.020,00
Valore di stima:					€ 341.020,00

Valore di stima: € 341.020,00

Deprezzamenti



Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Realizzazione di recinzione a Nord/Ovest per delimitazione lotto	5000,00	€
Dismissione "piscina semi interrata"	3000,00	€

Valore finale di stima: € 333.000,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Villetta ubicata a Marsala (TP) - contrada Berbaro n.411/A, piano S1-T-1
Trattasi di una villetta destinata a civile abitazione, costituita da un piano seminterrato, un piano terra ed un primo piano.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 289, Part. 1415, Zc. 2, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.216.254,00
Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico-comparativo, tenendo conto beni immobili con caratteristiche simili presenti nella stessa zona secondo i parametri riportati dall'OMI (Osservatorio del mercato immobiliare) dell'agenzia delle entrate.
PER LA STIMA DELO VALORE DEL CANONE DI AFFITTO DELL'IMMOBILE, consultando i valori suggeriti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate per la zona Suburbana/ZONA

PREGIATA BALNEARE STAGIONALE-(BERBARO R.-SIBILIANA-CASA BIANCA-BISCIONE), si stabilisce un valore di € 4,00 (quattro/00) al metro quadrato per mese, che nel caso di stima lo calcoliamo come segue:

935.58*4= € 3.742 (tremilasettecentoquarantadue/00) al mese.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Villetta Marsala (TP) - contrada Berbaro n.411/A, piano S1-T-1	935,58 mq	1.300,00 €/mq	€ 1.216.254,00	100,00%	€ 1.216.254,00
				Valore di stima:	€ 1.216.254,00

Valore di stima: € 1.216.254,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	20254,00	€
Altro (Spese per la demolizione cubatura in eccesso e ripristino funzionale dell'immobile)	300000,00	€

Valore finale di stima: € 896.000,00



LOTTO 3

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - Via R. Pilo n°4, interno 30, piano 6
 Trattasi di un appartamento sito al sesto piano di un edificio multipiano sito nella zona centrale del Comune di Marsala. All'intero edificio vi si accede dalla via R. Pilo e fa angolo con la via Dei Mille; entrambe le strade suddette risultano essere asfaltate e con sezione stradale modesta la via R. Pilo e ampia la via Dei Mille. Sempre nella stessa strada si trova un negozio di generi alimentari, mentre nelle immediate vicinanze si trovano servizi di terzo settore, di prima necessità, a carattere turistico-ricettivo, ecc.. Nel complesso si può affermare che la zona è ampiamente servita, antropizzata e urbanizzata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 191, Part. 121, Sub. 35, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 136.554,00

Il metodo utilizzato è quello comparativo per immobili con caratteristiche urbane e costruttive similari.

In particolare le fonti utilizzate per ottenere il valore più probabile di stima sono state:

- l'OMI dell'agenzia delle entrate
- le agenzie immobiliari presenti sul territorio.

Per l'OMI è stato riscontrato il seguente segmento di mercato

Codice zona: C1 Microzona: 3 Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Stato conservazione: Normale



Valore min: 940,00 €/mq Valore max: 1350,00 €/mq

Valori Locazione (€/mq x mese) min: 3,10 Valore Locazione (€/mq x mese) max: 4,50

Per il valore di Locazione si stima il valore più probabile in 3,50 €/mq al mese, ossia un valore di 434,49 €/mese con un arrotondamento discrezionale di 34,49 €.

Per cui il valore di stima finale e più probabile di Locazione è di 400,00 €/mese.

• **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Marsala (TP) - Via R. Pilo n°4, interno 7, piano Terra

Il bene in questione si costituisce come un posto auto coperto, facente parte dello stesso complesso immobiliare in cui trova collocazione il bene 3. Si ribadiscono le stesse caratteristiche urbane della zona, ossia possibilità di raggiungere il bene in modo agevole, presenza di molteplici servizi, da quelli turistici-ricettivi a quelli assistenziali o servizi di prima necessità. Il posto auto è prospiciente la via R. Pilo che risulta asfaltata con sezione carrabile modesta.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 191, Part. 121, Sub. 8, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 2.450,00

Il metodo utilizzato è quello comparativo per immobili con caratteristiche urbane e costruttive similari. In particolare le fonti utilizzate per ottenere il valore più probabile di stima sono state:

- l'OMI dell'agenzia delle entrate

- le agenzie immobiliari presenti sul territorio.

Per l'OMI è stato riscontrato il seguente segmento di mercato

Codice zona: C1 Microzona: 3 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Commerciale - magazzini

Stato conservazione: Normale

Valore min: 550,00 €/mq Valore max: 800,00 €/mq

Valori Locazione (€/mq x mese) min: 3,00 Valore Locazione (€/mq x mese) max: 4,20

Per la ricerca effettuata fra le diverse agenzie immobiliari presenti nel territorio, il prezzo medio riscontrato è di 150,00 €/mq

Per cui il valore di stima più probabile, secondo le fonti consultate, lo stato conservativo e le finiture presenti, sia di 350,00 €/mq

Per il valore di Locazione si stima il valore più probabile in 3,00 €/mq al mese, ossia un valore di 21,00 €/mese.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Marsala (TP) - Via R. Pilo n°4, interno 30, piano 6	124,14 mq	1.100,00 €/mq	€ 136.554,00	100,00%	€ 136.554,00
Bene N° 4 - Posto auto Marsala (TP) - Via R. Pilo n°4, interno 7, piano Terra	7,00 mq	350,00 €/mq	€ 2.450,00	100,00%	€ 2.450,00
				Valore di stima:	€ 139.004,00

Valore di stima: € 139.004,00



Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro - arrotondamento discrezionale	4,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€
manca di garanzia per vizi occulti	15,00	%

Valore finale di stima: € 115.149,40

Il deprezzamento relativo agli oneri di regolarizzazione urbanistica, sono afferenti all'elaborazione di una pratica edilizia finalizzata a sanare la veranda coperta attigua alla cucina e a rimodulare la pianta del bene immobile con diversa distribuzione interna degli ambienti, depurata dal vano ceduto abusivamente alla ditta adiacente e comprende anche i costi di regolarizzazione catastale.

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 25/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Accardo Angelo Christian

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Concessione edilizia - concessione in sanatoria n.84 del 15/07/2015 (Lotto 1) (Aggiornamento al 17/05/2023)
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - mappa catastale (Lotto 1) (Aggiornamento al 17/05/2023)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - visure particelle interessate (Lotto 1) (Aggiornamento al 17/05/2023)
- ✓ N° 4 Foto - rilievo fotografico (Lotto 1) (Aggiornamento al 17/05/2023)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - planimetria (Lotto 1) (Aggiornamento al 17/05/2023)
- ✓ N° 6 Altri allegati - ape (Lotto 1) (Aggiornamento al 17/05/2023)

- ✓ N° 7 Atto di provenienza - Titolo di Proprietà (Lotto 1) (Aggiornamento al 22/06/2023)
- ✓ N° 8 Concessione edilizia - D.I.A. del 19/02/2009 e pratiche precedenti (Lotto 2) (Aggiornamento al 22/06/2023)
- ✓ N° 9 Atto di provenienza - Titolo di Proprietà (Lotto 2) (Aggiornamento al 22/06/2023)
- ✓ N° 10 Estratti di mappa - mappa catastale (Lotto 2) (Aggiornamento al 22/06/2023)
- ✓ N° 11 Foto - foto piano scantinato (Lotto2) (Aggiornamento al 22/06/2023)
- ✓ N° 12 Foto - foto piano terra (Lotto 2) (Aggiornamento al 22/06/2023)
- ✓ N° 13 Foto - foto piano primo (Lotto 2) (Aggiornamento al 22/06/2023)
- ✓ N° 14 Tavola del progetto - progetto con interventi da fare per la regolarizzazione (Aggiornamento al 22/06/2023)
- ✓ N° 15 Planimetrie catastali - planimetria catastale (Lotto 2) (Aggiornamento al 22/06/2023)
- ✓ N° 16 Visure e schede catastali - visure catastali della particella interessata (Lotto2) (Aggiornamento al 22/06/2023)
- ✓ N° 17 Altri allegati - Collaudo e progetto Genio civile di Trapani (Lotto 2) (Aggiornamento al 22/06/2023)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Progetto con concessione comunale (Lotto 3) (Aggiornamento al 11/10/2023)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali (Lotto 3) (Aggiornamento al 11/10/2023)
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Lotto 3) (Aggiornamento al 11/10/2023)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visure catastali (Lotto 3) (Aggiornamento al 11/10/2023)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Tav 1 - Elaborati grafici Stato di Fatto (Aggiornamento al 12/10/2023)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Tav 2 - Rilievo fotografico (Aggiornamento al 12/10/2023)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Marsala (TP) - c/da Berbaro Rina, piano T
L'immobile con destinazione d'uso residenziale ha una sola elevazione fuori terra, con verande coperte collegate sia a Nord/Ovest che a Sud/Est dell'edificio. Gli ambiente interni sono così suddivisi: 1)Soggiorno/cucina,2)Bagno,3)Letto,4)letto,5)letto,6)ripostiglio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 298, Part. 1824, Zc. 2, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 298, Part. 1335, Qualità Seminativo - Fg. 298, Part. 1336, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nella zona omogenea E2 zona del PRG di Marsala, con indice di fabbricabilità di 0.10 mc/mq. L'immobile ricade in zona vincolata dal parere della soprintendenza ai BB CC AA.

Prezzo base d'asta: € 333.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Marsala (TP) - contrada Berbaro n.411/A, piano S1-T-1
Trattasi di una villetta destinata a civile abitazione, costituita da un piano seminterrato, un piano terra ed un primo piano.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 289, Part. 1415, Zc. 2, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di stima ricade in zona E2 (verde agevolato del piano comprensoriale n.1) del comune di Marsala, l'edificazione è consentita secondo le seguenti prescrizioni:1) indice di edificabilità 0,10 mc/mq; 2)distanza dai confini 10 m; 3) altezza massima 8 m. L'ultimo titolo rilasciato sull'immobile è una D.I.A. del 19/02/2009. Si precisa che l'immobile non risulta conforme al titolo edilizio su citato, poiché sussistono variazioni planimetriche e volumetriche con cubatura eccedente abusiva e non sanabile. Si rinvia agli elaborati grafici allegati alla presente.

Prezzo base d'asta: € 896.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - Via R. Pilo n°4, interno 30, piano 6
Trattasi di un appartamento sito al sesto piano di un edificio multipiano sito nella zona centrale del Comune di Marsala. All'intero edificio vi si accede dalla via R. Pilo e fa angolo con la via Dei Mille; entrambe le strade suddette risultano essere asfaltate e con sezione stradale modesta la via R. Pilo e ampia la via Dei Mille. Sempre nella stessa strada si trova un negozio di generi alimentari, mentre nelle immediate vicinanze si trovano servizi di terzo settore, di prima necessità, a carattere turistico-ricettivo, ecc.. Nel complesso si può affermare che la zona è ampiamente servita, antropizzata e urbanizzata.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 191, Part. 121, Sub. 35, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Marsala (TP) - Via R. Pilo n°4, interno 7, piano Terra
Il bene in questione si costituisce come un posto auto coperto, facente parte dello stesso complesso immobiliare in cui trova collocazione il bene 3. Si ribadiscono le stesse caratteristiche urbane della zona, ossia possibilità di raggiungere il bene in modo agevole, presenza di molteplici servizi, da quelli

turistici-ricettivi a quelli assistenziali o servizi di prima necessità. Il posto auto è prospiciente la via R. Pilo che risulta asfaltata con sezione carrabile modesta. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 191, Part. 121, Sub. 8, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 115.149,40



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 116/2022 DEL R.G.E.**



LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 333.000,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Marsala (TP) - c/da Barbaro Rina, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 298, Part. 1824, Zc. 2, Categoria A7 Identificato al catasto Terreni - Fg. 298, Part. 1335, Qualità Seminativo - Fg. 298, Part. 1336, Qualità Seminativo	Superficie	341,02 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione.		
Descrizione:	L'immobile con destinazione d'uso residenziale ha una sola elevazione fuori terra, con verande coperte collegate sia a Nord/Ovest che a Sud/Est dell'edificio. Gli ambiente interni sono così suddivisi: 1)Soggiorno/cucina,2)Bagno,3)Letto,4)letto,5)letto,6)ripostiglio.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 896.000,00

Bene N° 2 - Villetta			
Ubicazione:	Marsala (TP) - contrada Barbaro n.411/A, piano S1-T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 289, Part. 1415, Zc. 2, Categoria A7	Superficie	935,58 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione.		
Descrizione:	Trattasi di una villetta destinata a civile abitazione, costituita da un piano seminterrato, un piano terra ed un primo piano.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dagli esecutati con il proprio nucleo familiare costituito dagli stessi con tre figli minori **** Omissis ****		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 115.149,40



Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Marsala (TP) - Via R. Pilo n°4, interno 30, piano 6		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 191, Part. 121, Sub. 35, Categoria A2	Superficie	124,14 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si trova in buono stato conservativo e rifinito in ogni sua parte con finiture dignitose. Non si riscontra la necessità di nessun intervento di manutenzione straordinaria, gli impianti e il servizio igienico risultano perfettamente funzionanti.		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento sito al sesto piano di un edificio multipiano sito nella zona centrale del Comune di Marsala. All'intero edificio vi si accede dalla via R. Pilo e fa angolo con la via Dei Mille; entrambe le strade suddette risultano essere asfaltate e con sezione stradale modesta la via R. Pilo e ampia la via Dei Mille. Sempre nella stessa strada si trova un negozio di generi alimentari, mentre nelle immediate vicinanze si trovano servizi di terzo settore, di prima necessità, a carattere turistico-ricettivo, ecc.. Nel complesso si può affermare che la zona è ampiamente servita, antropizzata e urbanizzata.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 4 - Posto auto			
Ubicazione:	Marsala (TP) - Via R. Pilo n°4, interno 7, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 191, Part. 121, Sub. 8, Categoria C6	Superficie	7,00 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta con un buono stato conservativo.		
Descrizione:	Il bene in questione si costituisce come un posto auto coperto, facente parte dello stesso complesso immobiliare in cui trova collocazione il bene 3. Si ribadiscono le stesse caratteristiche urbane della zona, ossia possibilità di raggiungere il bene in modo agevole, presenza di molteplici servizi, da quelli turistico-ricettivi a quelli assistenziali o servizi di prima necessità. Il posto auto è prospiciente la via R. Pilo che risulta asfaltata con sezione carrabile modesta.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MARSALA (TP) - C/DA BERBARO RINA, PIANO T



Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Trapani il 22/09/2022
Reg. gen. 19301 - Reg. part. 16212
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **pignoramento**
Trascritto a Trapani il 28/09/2022
Reg. gen. 19498 - Reg. part. 16390
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A MARSALA (TP) - CONTRADA BERBARO N.411/A, PIANO S1-T-1

- **pignoramento**
Trascritto a Trapani il 22/09/2022
Reg. gen. 19301 - Reg. part. 16212
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **pignoramento**
Trascritto a Trapani il 28/09/2022
Reg. gen. 19498 - Reg. part. 16390
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MARSALA (TP) - VIA R. PILO N°4, INTERNO 30, PIANO 6

- **pignoramento**
Trascritto a Trapani il 22/09/2022
Reg. gen. 19301 - Reg. part. 16212
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **pignoramento**
Trascritto a Trapani il 28/09/2022
Reg. gen. 19498 - Reg. part. 16390
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****



BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A MARSALA (TP) - VIA R. PILO N°4, INTERNO 7, PIANO TERRA



- **pignoramento**
Trascritto a Trapani il 22/09/2022
Reg. gen. 19301 - Reg. part. 16212
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **pignoramento**
Trascritto a Trapani il 28/09/2022
Reg. gen. 19498 - Reg. part. 16390
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

