

---

# TRIBUNALE DI MARSALA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Laudicina Giovan Vito, nell'Esecuzione Immobiliare 129/2023 del R.G.E.

contro

***Pipitone Giuseppe Salvatore***

*Codice fiscale: PPTGPP64R08E974N*

*Cda Pispisia 430*

*91025 - Marsala (TP)*

*Nato a Marsala il 08/10/1964*



## SOMMARIO

---

Incarico.....	1
Premessa.....	3
Descrizione .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Lotto n. Unico .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Stima / Formazione lotti .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Elenco allegati.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Riepilogo bando d'asta.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Schema riassuntivo.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Formalita da cancellare .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>



## INCARICO

---

All'udienza del 18/01/2024, il sottoscritto Ing. Laudicina Giovan Vito, con studio in Contrada Colombaio Lasagna, 147 - 91025 - Marsala (TP), email giovanvito.laudicina@gmail.com, PEC giovanvito.laudicina@ordineingegneritrapani.it, Fax 0923 1981188, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/01/2024 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) - Cda Pispisia 430 (Coord. Geografiche: 37.8498543513177, 12.484633920150456)

## DESCRIZIONE

---

Il bene in questione è composto da una villa nella periferia di Marsala, nella Cda Pispisia n. 430 e individuata catastalmente al Foglio di mappa n. 64 particella n. 310, circondata da un appezzamento di terreno individuato al Foglio di mappa n. 64 particella n. 305, per complessivi 2500 mq circa.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 06/04/2024.

Custode delle chiavi: Avv. Valentina Caimi

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Marsala (TP) - Cda Pispisia 430

## 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:

- Pipitone Giuseppe Salvatore (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: PPTGPP64R08E974N  
Cda Pispisia 430  
91025 - Marsala (TP)  
Nato a Marsala il 08/10/1964



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

- Pipitone Giuseppe Salvatore (Proprietà 1/1)

All'esecutato Pipitone Giuseppe Salvatore la quota dell'intero in piena proprietà dei beni oggetto del presente procedimento esecutivo in forza di atto di compravendita del 17/01/2007 numero di repertorio 36013/11541 Notaio Salvatore Lombardo sede Marsala, trascritto il 19/01/2007 n. 2243/1806, da proprietà di Pipitone Pietro nato il 18/08/1937 a Marsala codice fiscale PPTPTR37M18E974P

## CONFINI

Il terreno è circondato per due lati, Nord- Ovest e Sud-Ovest con strada vicinale (Chiano Carrubbeta) e per gli altri due lati con terreni limitrofi: Nord-Est particella 61 e Sud-Est con particella 251.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	154,95 mq	185,00 mq	1	185,00 mq	3,50 m	terra
Veranda	24,54 mq	30,00 mq	0,95	28,50 mq	3,40 m	terra
Veranda	59,70 mq	59,70 mq	0,95	56,72 mq	3,40 m	terra
Magazzino	58,00 mq	67,82 mq	0,2	13,56 mq	4,50 m	terra
Giardino	2255,00 mq	2255,00 mq	0,18	405,90 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>689,68 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>689,68 mq</b>		

Il bene in questione, individuato dalle due particelle catastali oggetto del procedimento, è composto principalmente dalla villa (p.lla 310) con verande e magazzino e dal terreno (p.lla 305) di più di 2200 mq tutt'attorno, utilizzato in parte a verde attorno alla casa e in parte a giardino.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 16/01/2007	Pipitone Pietro	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 64, Part. 310 Categoria A2



		Cl.6, Cons. 7,5 Superficie catastale 235 mq
Dal 30/06/1987 al 16/01/2007	Pipitone Pietro	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 64, Part. 305 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 22 a 55 ca
Dal 17/01/2007 al 20/04/2024	Pipitone Giuseppe Salvatore	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 64, Part. 310 Categoria A2 Cl.6, Cons. 7,5 Superficie catastale 235 mq Rendita € 697,22 Piano terra
Dal 17/01/2007 al 20/04/2024	Pipitone Giuseppe Salvatore	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 64, Part. 305 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 22 a 55 ca

i beni in oggetto sono stati dichiarati al Catasto nel 1986 (classamento automatico del 28/11/1986 n. 3344/1986)

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	64	310			A2	6	7.5	235 mq	697,22 €	terra	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
64	305						are 22 55 ca mq	0,021 €	0,0087 €	

### Corrispondenza catastale

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

le rendite del terreno, particella 305, sono in lire: dominicale L 40,59 - agrario L 16,913



## PRECISAZIONI

---

La planimetria Catastale ripescchia lo stato dei luoghi, fatta eccezione per le dimensioni dei bagni; il profilo degli stessi, lungo il perimetro del retro, risultano difformi; nell'allegato n. 6 sono state evidenziate le differenze

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile si presenta in sufficiente stato di manutenzione, ma appare chiaro che non è di recente costruzione e che non viene effettuata manutenzione da anni; l'interno è in condizioni di abbandono

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

La struttura della casa appare in muratura portante (non è stata fatta indagine in tal senso, nemmeno sulle fondazioni), mentre le verande esterne risultano con struttura portante in cemento armato (in alcuni punti il cemento ha ceduto mostrando i ferri di armatura), con solai presumibilmente in travetti del tipo prefabbricati in c.a. e pignatte; il magazzino; anch'esso con struttura portante in muratura e copertura con capriata e copertura parte in legno e parte in lastre di amianto (la maggiore estensione). La casa, seppur di non recente costruzione, appare in discreto stato, ma è evidente che non riceve manutenzione da tempo. Il pavimento è costituito da mattoni in cemento (scaglietta) in tutti gli ambienti, fatta eccezione nel salone; gli infissi interni ed esterni in legno con quelli esterni del salone doppi; vetri semplici. La casa è dotata di impianto elettrico di non recente costruzione e di fornitura di energia (n. contatore 934867918) ma mancante di quadro elettrico e di opportuni interruttori a protezione dell'impianto. Durante il sopralluogo non è stato possibile risalire alla fornitura idrica e si suppone che l'approvvigionamento idrico avvenga tramite pozzo privato (vedi foto n. 13). Manca impianto di condizionamento. Altezza interna utile superiore a 3 metri, con ingresso principale (salone) esposto a SUD-OVEST (vedi planimetria allegata). Da indagini effettuate dal sottoscritto CTU presso gli uffici del comune di Marsala non è stata trovata nessuna concessione ne autorizzazione a nome dell'esecutato e del padre Pipitone Pietro (dal quale ha comprato i beni); si desume, pertanto, che il fabbricato manca di certificato di agibilità

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta essere la residenza del debitore esecutato

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/07/1962	Parrinello Vincenza Codice Fiscale/P.IVA: PPTPRN37M18E974P	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Notaio Pietro Cavasino		14726	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Trapani	26/07/1962	10525	
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<b>Dal 17/01/2007</b>	Pipitone Giuseppe Salvatore nato a Marsala il 08/10/1964 Codice Fiscale/P.IVA: PPTGPP64R08E974N	<b>COMPRAVEDNITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Salvatore Lombardo	17/01/2007		
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
				36013	
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Trapani	19/01/2007	2243/1806	

## NORMATIVA URBANISTICA

Terreno (p.lla 305): dal certificato di destinazione urbanistica ottenuto dal Comune di Marsala il terreno risulta a destinazione agricola con basso indice di edificabilità (in attesa di certificato di destinazione urbanistica)

Fabbricato (p.lla 310): il fabbricato in oggetto risulta costruito prima del 01/09/1967 (come dichiarato dal venditore Pipitone Pietro nell'atto di compravendita del 17/01/2007, letto dal sottoscritto visionandolo all'archivio notarile di trapani); pertanto non è munito di Concessione Edilizia. Da indagini effettuate dal sottoscritto CTU presso gli uffici del comune di Marsala non è stata trovata nessuna concessione, richiesta di sanatoria ne autorizzazione a nome dell'esecutato e del padre Pipitone Pietro (dal quale ha comprato i beni); si desume, pertanto, che il fabbricato manca di certificato di agibilità. Il CTU, in possesso di aerofogrammetrie del 1968 e del 1983 relative all'immobile, ha riportato le stesse in un documento (allegato n.4) e ha effettuato un confronto con immagini tratte da Google Earth (del 2023 - foto n. 3 - e in particolare con la porzione del terreno messa in evidenza nel 2003 - foto n. 4 - scelta perchè non ci sono alberi che impediscono la vista ma che rispecchia l'immobile così come verificato durante il sopralluogo del 06-04-2024); da questo si può dedurre quanto segue:

- 1) è vero che l'immobile è stato costruito prima del 01-09-1967 (foto n.1 e 2)
- 2) lo stato dell'immobile è attualmente difforme da quello del 1967; nell'allegato n. 5 il CTU ha effettuato una ricostruzione del contorno dell'immobile nel 1968 e confrontato con il contorno attuale, dal quale si nota che l'immobile è stato ampliato successivamente al 01-09-1967 senza nessuna autorizzazione; dalla foto n. 5 dell'allegato n. 4, relativa al 1983 si nota che in quell'anno il contorno dell'immobile è simile all'attuale.



Pertanto, la casa è stata ampliata e costruito il magazzino senza nessuna concessione edilizia; nell'allegato n. 13 viene evidenziata la parte dell'immobile costruita abusivamente, ossia Magazzino (manca nel 1968) e dalle verande la cui struttura portante è in cemento armato. Relativamente alla veranda del retro casa, si nota la struttura portante in cemento armato ma non si riesce ad evidenziare l'eventuale parte costruita in ampliamento (come meglio specificato in seguito)

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

Nessuna

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non 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.

Come già specificato l'immobile è stato costruito prima del 01-09-1967 e non è dotato di nessuna concessione/autorizzazione edilizia; la regolarità urbanistica la si può dedurre perché l'immobile è già presente nella aerofotogrammetria del 1968(foto n. 1 e 2 dell'allegato n. 4). Lo stato attuale dell'immobile, che corrisponde a quanto riscontrato catastalmente (tranne le parti errate evidenziate nell'allegato n. 6), risulta modificato rispetto ai contorni dello stesso del 1968, con la creazione di:

- 1) veranda a L lato strada;
- 2) Magazzino.

La costruzione abusiva del Magazzino è facilmente individuabile dalle aereofotogrammetrie, mentre il contorno del fabbricato nella parte retrostante, ossia nella zona oggetto di modifiche abusive risulta poco chiaro. Da un ulteriore sopralluogo si è potuto riscontrare che la veranda è stata rifatta con struttura in cemento armato, ma risulta difficile individuare eventuali modifiche. Ai fini dell'incarico ricevuto viene stimato l'immobile considerando come abusiva la sola veranda ad L, mentre il Magazzino deve essere demolito come in seguito specificato; eventuali altri abusi saranno regolarizzati dall'aggiudicatario con i Tecnici del Comune, utilizzando le moderne tecniche della SASTD (Società Aerofotogrammetrica Siciliana Tecnologie Digitali).

Le opere abusive non possono essere sanate ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001, mentre risultano sanabili ai sensi dell'art. 46 comma 5 del DPR 380/2001. L'immobile può essere sanato per le parti abusive sfruttando la sanatoria del 2003, ossia art. 32 del DL 296/2003, fatta eccezione per il magazzino, che va demolito (la legge non permette di superare del 30% la volumetria esistente e il magazzino ha una volumetria quasi pari al 50% del costruito)



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I beni in questione sono una villa e il terreno attorno e pertanto viene individuato un Lotto unico

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Marsala (TP) - Cda Pispisia 430

Il bene in questione è composto da una villa nella periferia di Marsala, nella Cda Pispisia n. 430 e individuata catastalmente al Foglio di mappa n. 64 particella n. 310, circondata da un appezzamento di terreno individuato al Foglio di mappa n. 64 particella n. 305, per complessivi 2500 mq circa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 310, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 64, Part. 305

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

La stima viene effettuata confrontando l'immobile in oggetto con acquisti simili nella zona, consultando agenzie immobiliari del territorio. In particolare il CTU ha consultato le seguenti agenzie:

- 1) in data 19/04/24 PIANETA CASA
- 2) in data 20/04/2024 PUTAGGIO IMMOBILIARE
- 3) in data 23/04/2024 SICILCASA.

Tutte concordano che la zona in questione è stata rivaluta negli ultimi tempi grazie all'attività legata al Kite surf; pur non essendo una costruzione nelle immediate vicinanze del mare rimane comunque abbastanza appetibile. Ai fini di una eventuale vendita, tenuto conto dello stato dell'immobile, il prezzo al mq può essere individuato tra i 700 e gli 800 euro al metro quadro a cui aggiungere il valore del terreno per un valore di € 10,00/mq. Da questi importi bisogna detrarre i costi per la sanatoria, i costi per la demolizione del Magazzino (oltre allo smaltimento dell'Amianto), e gli oneri tecnici (l'immobile sorge nelle immediate vicinanze della linea ferrata e pertanto sarà ulteriormente soggetto al parere delle FFSS).

Non è possibile stimare un valore da utilizzare per l'affitto perché l'immobile manca di certificato di agibilità

		mq	Valore al mq	Stima
1	Villa	154,95	800	123.960,00 €
2	Terreno	2500	10	25.000,00 €
			Totale	148.960,00 €
	da cui detrarre			
1	Oblazione	SANATORIA		3.584,40 €
2	Oneri			1.971,42 €
3	Oneri Tecnici			6.000,00 €
4	Smaltimento Amianto			2.200,00 €
5	Demolizione Magazzino			6.254,92 €
			Totale	20.010,74 €
		Valore Immobile		128.949,26 €



Abbattimento forfettario del 15% come richiesto al punto 7b) del decreto di nomina:

valore finale (arrotondato) € **109.600,00 (centonovemilaseicento/00 euro)**

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 11/06/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Laudicina Giovan Vito

### **ELENCO ALLEGATI:**

- 1) Altri allegati - verbale sopralluogo del 17-2-2024
- 2) Altri allegati - verbale sopralluogo 06-04-2024
- 3) Foto
- 4) Altri allegati - Aereofotogrammetrie dell'immobile
- 5) Altri allegati - ricostruzione contorni del fabbricato
- 6) Altri allegati - errori nella planimetria catastale
- 7) Tavola del progetto - planimetria immobile
- 8) Planimetrie catastali
- 9) Estratti di mappa
- 10) Altri allegati - planimetria con indicazione foto in esterno
- 11) Certificato di agibilità / abitabilità - richiesta Comune di Marsala
- 12) Altri allegati - preventivo smaltimento amianto
- 13) Altri allegati - zona edificata senza concessione
- 14) Altri allegati - calcolo demolizione magazzino
- 15) Altri allegati - certificato notarile
- 16) Altri allegati - aggiornamento Ispezione Ipotecaria



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Marsala (TP) - Cda Pispisia 430

Il bene in questione è composto da una villa nella periferia di Marsala, nella Cda Pispisia n. 430 e individuata catastalmente al Foglio di mappa n. 64 particella n. 310, circondata da un appezzamento di terreno individuato al Foglio di mappa n. 64 particella n. 305, per complessivi 2500 mq circa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 310, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 64, Part. 305. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica:

Terreno (p.lla 305): dal certificato di destinazione urbanistica ottenuto dal Comune di Marsala il terreno risulta a destinazione agricola con basso indice di edificabilità (in attesa di certificato di destinazione urbanistica)

Fabbricato (p.lla 310): il fabbricato in oggetto risulta costruito prima del 01/09/1967 (come dichiarato dal venditore Pipitone Pietro nell'atto di compravendita del 17/01/2007, letto dal sottoscritto visionandolo all'archivio notarile di trapani); pertanto non è munito di Concessione Edilizia. Da indagini effettuate dal sottoscritto CTU presso gli uffici del comune di Marsala non è stata trovata nessuna concessione, richiesta di sanatoria né autorizzazione a nome dell'esecutato e del padre Pipitone Pietro (dal quale ha comprato i beni); si desume, pertanto, che il fabbricato manca di certificato di agibilità. Il CTU, in possesso di aerofogrammetrie del 1968 e del 1983 relative all'immobile, ha riportato le stesse in un documento (allegato n.4) e ha effettuato un confronto con immagini tratte da Google Earth (del 2023 - foto n. 3 - e in particolare con la porzione del terreno messa in evidenza nel 2003 - foto n. 4 - scelta perchè non ci sono alberi che impediscono la vista ma che rispecchia l'immobile così come verificato durante il sopralluogo del 06-04-2024); da questo si può dedurre quanto segue: 1) è vero che l'immobile è stato costruito prima del 01-09-1967 (foto n.1 e 2) 2) lo stato dell'immobile è attualmente difforme da quello del 1967; nell'allegato n. 5 il CTU ha effettuato una ricostruzione del contorno dell'immobile nel 1968 e confrontato con il contorno attuale, dal quale si nota che l'immobile è stato ampliato successivamente al 01-09-1967 senza nessuna autorizzazione; dalla foto n. 5 dell'allegato n. 4, relativa al 1983 si nota che in quell'anno il contorno dell'immobile è simile all'attuale. Pertanto, la casa è stata ampliata e costruito il magazzino senza nessuna concessione edilizia; nell'allegato n. 13 viene evidenziata la parte dell'immobile costruita abusivamente, ossia Magazzino (manca nel 1968) e dalle verande la cui struttura portante è in cemento armato. Relativamente alla veranda del retro casa, si nota la struttura portante in cemento armato ma non si riesce ad evidenziare l'eventuale parte costruita in ampliamento (come meglio specificato in seguito)



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 129/2023 DEL R.G.E.**

---

---

**LOTTO UNICO**

---

<b>Bene N° 1 - Villetta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Marsala (TP) - Cda Pispisia 430		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 310, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 64, Part. 305	<b>Superficie</b>	689,68 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in sufficiente stato di manutenzione, ma appare chiaro che non è di recente costruzione e che non viene effettuata manutenzione da anni; l'interno è in condizioni di abbandono		
<b>Descrizione:</b>	Il bene in questione è composto da una villa nella periferia di Marsala, nella Cda Pispisia n. 430 e individuata catastalmente al Foglio di mappa n. 64 particella n. 310, circondata da un appezzamento di terreno individuato al Foglio di mappa n. 64 particella n. 305, per complessivi 2500 mq circa.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta essere la residenza del debitore esecutato		
<b>Stima:</b>	€ 109.600,00 (centonovemilaseicento/00 euro)		

