
TRIBUNALE DI MARSALA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Priolo Angelo, nell'Esecuzione Immobiliare 118/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	12
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 118/2023 del R.G.E.	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 366.000,00	18

INCARICO

All'udienza del 02/02/2024, il sottoscritto Geom. Priolo Angelo, con studio in Via Volturmo, 12 - 91025 - Marsala (TP), email studioapriolo@gmail.com, PEC angelo.priolo@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Marsala (TP) - contrada Birgi Nivaloro n. 178. (Coord. Geografiche: La 37.881590°; Lo 12.494222°)

DESCRIZIONE

Complesso residenziale, a due elevazioni fuori terra, nel quale insistono due unità immobiliari oltre ad un magazzino/deposito ed una tettoia, con annessa area libera, per una superficie catastale complessiva, compreso il suolo sottofabbriche di mq. 4640.

L'immobile oggetto della presente valutazione è situato in zona periferica del territorio comunale, nella fascia costiera settentrionale, raggiungibile dalla strada provinciale 21 (Marsala-Trapani), a una distanza approssimativa di 10,5 km in direzione nord rispetto al nucleo urbano principale. Per raggiungere l'immobile, è necessario dalla S.P. 21, direzione Trapani, svoltare a sinistra sulla via Cluverio e percorrerla fino in fondo.

La zona è moderatamente urbanizzata, le tipologie costruttive prevalenti sono edifici monofamiliari isolati e/o contigui, la destinazione d'uso prevalente è residenziale.

La zona non è dotata di tutte le opere ed i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici (Km): ferrovia Stazione di Mozia-Birgi (0,9), autostrada A29/dir (5,5), aeroporto Birgi-Trapani (2,6), centro urbano cittadino - piazza del Popolo (11,8).

Servizi offerti dalla zona: sono scarsi.

Le strutture verticali portanti dell'edificio sono in muratura continua di calcarenite delle cave locali e malta cementizia, mentre i solai sono del tipo in latero-cemento.

Le rifiniture sono del tipo civile.

L'immobile si compone di:

- lotto di terreno, della superficie catastale complessiva, compreso il suolo sottofabbriche e quello interessato da una stradella (servitù passiva), di mq. 4640;

- corpo di fabbrica, a due elevazioni fuori terra, composto da:
 - una unità residenziale di piano terra e primo, con la seguente distribuzione interna: a piano terra un ingresso (4,95 mq.), un corridoio (10,43 mq.), tre camere da letto (15,98; 19,13; 25,76 mq.), un disimpegno (4,75 mq.), un servizio igienico (4,11 mq.) ed un vano scala (con locale sottoscala) che conduce al primo piano (15,30 mq.); a primo piano un disimpegno (7,91 mq.), un servizio igienico (6,30 mq.), una lavanderia/riposto (4,20 mq.), un pranzo (12,90 mq.), una cucina (8,60 mq.), un soggiorno (27,00 mq.), un salotto (21,74 mq.), ed uno studio (7,70 mq.); oltre i seguenti accessori: a piano terra un marciapiede (46,44 mq.), ed a primo piano una tettoia (38,69 mq.) e due balconi (entrambi 2,88 mq.);

- unità residenziale di solo piano terra, con la seguente distribuzione interna: un ingresso/soggiorno (21,89 mq.), un pranzo (25,25 mq.), un disimpegno (2,68 mq.), una camera da letto (17,72 mq.), un servizio igienico (6,16 mq.) ed una cucina (16,42) dalla quale si accede al limitrofo magazzino (di cui al successivo punto), oltre ad un marciapiede (24,26);

- locali magazzini/deposito e tettoia: un ampio magazzino (86,94 mq.), collegato ad un locale deposito retrostante con annesso forno (23,31 mq.), dal quale a sua volta si accede ad una tettoia (61,20 mq.).

I dati tecnici sono i seguenti:

- una unità residenziale di piano terra e primo
 - superficie utile: 196,76 mq. circa;
 - superficie lorda: 266,92 mq.;
 - superficie non residenziale (balconi, veranda e marciapiede): 96,85 mq.;
 - altezza interna piano terra: 3,50 m.;
 - altezza interna piano primo: 3,00 m.;
- unità residenziale di solo piano terra
 - superficie utile: 90,12 mq. circa;
 - superficie lorda: 110,17 mq.;
 - superficie non residenziale (marciapiede): 24,26 mq.;
 - altezza interna: 3,50 m.;
- locali magazzini/deposito e tettoia
 - superficie utile mag./dep.: 110,25 mq. circa;
 - superficie lorda mag./dep.: 124,83 mq.;
 - altezza interna mag.: min: 4,60 m., max: 6,40 m.;
 - altezza interna dep.: min: 2,70 m., max: 3,70 m.;
 - superficie utile tettoia chiusa: 61,20 mq.;
 - altezza interna tettoia: min: 2,05 m., max: 3,20 m..

L'immobile presenta delle irregolarità/diformità edilizie, per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarità edilizia".

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Marsala (TP) - contrada Birgi Nivaloro n. 178.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si rileva che la documentazione ex art. 567, depositata dal creditore procedente, costituita da: estratto di mappa, certificati di visure storiche, certificati ipotecari, è completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile in oggetto confina:

- a nord-est con le particelle catastali 135 (C.F.), 617 (C.F.), 629 (C.T.) e 126 (C.T.);
- a sud-est con le particelle catastali 417 (C.T.), 183 (C.T.), 446 (C.T.) e 643 (C.T.);
- a sud-ovest con le particelle catastali 188 (C.T.), 186 (C.T.) e 187 (C.T.);
- a nord-ovest con le particelle catastali 186 (C.T.) e 566 (C.F.).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
- Unità resid. - piano T-1	196,76 mq	266,92 mq	1	266,92 mq	3,00 m	T-1
tettoia (SNR) (****)	38,69 mq	44,65 mq	,15	6,70 mq	2,40 m	1
pertinenze scoperte (SNR)	52,20 mq	52,20 mq	,15	7,83 mq	0,00 m	T-1
- Unità resid. - piano T	90,12 mq	110,17 mq	,9	99,15 mq	3,50 m	T
pertinenze scoperte (SNR)	24,26 mq	24,26 mq	,15	3,64 mq	0,00 m	T
- magazzino	86,94 mq	96,02 mq	,37	35,53 mq	4,60 m	T
- deposito	23,31 mq	28,81 mq	,26	7,49 mq	2,70 m	T
- tettoia (*)	61,20 mq	64,36 mq	0	0,00 mq	2,05 m	T
- lotto di terreno (**)	4260,00 mq	4640,00 mq	0	0,00 mq	0,00 m	T
di cui in z.t.o. B/3 (***)	1600,00 mq	1600,00 mq	0,053	84,80 mq	0,00 m	T
di cui z.t.o. stralciata	2190,00 mq	2190,00 mq	0,005	10,95 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				523,01 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				523,01 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

(*) le opere totalmente abusive, tettoia di piano terra e forno, non sono state contabilizzate ai fini della determinazione della superficie convenzionale complessiva, per cui non sono state considerate ai fini della

determinazione del valore di mercato dell'immobile.

(**) come valore di superficie lorda/netta è stata inserite la superficie catastale.

(***) come valore di superficie lorda/netta di z.t.o. B/3 si è determinata quella suscettibile di volumetria, cioè al netto dell'area vincolata alla non edificabilità pari a 850 mq., giusta dichiarazione di vincolo prot. Settore Urbanistica 8830 del 28/07/1995.

(****) il coefficiente adottato per la tettoia di primo piano è lo stesso di quello delle pertinenze scoperte poichè l'opera non è sanabile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/09/1978 al 19/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 184 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 940 Reddito dominicale € 8,74 Reddito agrario € 3,64
Dal 27/06/1995 al 19/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 587, Zc. 2 Categoria A4 Cl.7, Cons. 9,5 Superficie catastale 324 mq Rendita € 515,17 Piano t
Dal 27/06/1995 al 19/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 380 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 200 Reddito dominicale € 0,67 Reddito agrario € 0,31
Dal 27/06/1995 al 19/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 139 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 970 Reddito dominicale € 3,26 Reddito agrario € 1,50

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali, relativamente alle part. 139, 380 e 587, infatti, oltre al debitore, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, risulta il nominativo della signora **** Omissis ****, per il diritto di abitazione per la quota di 1/1.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

	20	587		2	A4	7	9,5	324 mq	515,17 €	t	
--	----	-----	--	---	----	---	-----	--------	----------	---	--

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
20	139				Seminativo	3	970 mq	3,26 €	1,5 €	
20	380				Seminativo	3	200 mq	0,67 €	0,31 €	
20	184				Vigneto	3	940 mq	8,74 €	3,64 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale. La planimetria depositata in atti è quella antecedente all'intervento edilizio attuato a seguito della concessione edilizia n. 374 del 15/09/1995. Risulta necessario aggiornare la planimetria catastale mediante idonea procedura DOCFA. Inoltre, non sussiste corrispondenza con la qualità dei terreni relativamente alla part. 184 (vigneto). Si rende necessario procedere alla presentazione di pratica di variazione culturale.

PRECISAZIONI

Per l'espletamento dell'incarico sono state condotte le attività che possono essere così riassunte:

- giuramento;
- disamina degli atti del procedimento;
- contatti con il Custode Giudiziario;
- sopralluogo (n.1, in data 01/03/2024) presso il complesso immobiliare oggetto di pignoramento per il rilevamento geometrico e fotografico;
- accesso presso gli Uffici del Catasto di Trapani, per l'acquisizione della documentazione catastale (planimetrie catastali);
- accessi (n. 3) presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Marsala per ricerca pratiche edilizie;
- accessi (n. 2) presso gli Uffici della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Trapani;
- accessi (n. 1) presso gli Uffici del Genio Civile di Trapani;
- redazione delle planimetrie dei luoghi;
- indagini e ricerche di mercato presso notai ed agenzie immobiliari della zona;
- stesura della consulenza tecnica e predisposizione degli allegati;
- trasmissione/consegna della perizia tramite PST giustizia.

Sopralluogo

In data 01/03/2024, alle ore 15:30, presso il complesso immobiliare oggetto di esecuzione, sito in territorio comunale di Marsala, contrada Birgi Nivaloro n.178, oltre lo scrivente C.T.U. risultavano presenti l'Avv.

Loredana Lo Truglio ed il debitore esecutato, in presenza dei quali è stata effettuata la ricognizione di tutti gli immobili saggiandone la consistenza geometrico-dimensionale, ed effettuando altresì un rilievo fotografico.

Acquisizione documentazione

Le ricerche hanno interessato i seguenti uffici amministrativi/studi professionali:

- Agenzia Entrate – Territorio di Trapani (catasto), per acquisizione della planimetrie catastali;
- Ufficio Edilizia Privata del Comune di Marsala, le ricerche che hanno coinvolto tutti i settori tecnici (urbanistica, abusivismo, condono, terremoto, ecc.);
- Ufficio del Genio Civile di Trapani per l'acquisizione pratica inerente l'autorizzazione n. 53025 del 15/07/1995, al fine di acquisire eventuale variante e la relazione a strutture ultimate. L'Ufficio ha però rappresentato che la pratica attualmente è in giacenza presso un archivio dichiarato inagibile pertanto non è stato possibile procedere alla visione;
- Ufficio della Soprintendenza ai BB.CC.AA. al fine di acquisire la documentazione allegata all'autorizzazione n. 9425/94 del 09/02/1995 e successiva variante.

STATO CONSERVATIVO

Nel complesso si è accertato che le condizioni di manutenzione e lo stato di conservazione del cespite appaiono buone; fatta eccezione per alcune crinature/cavillature rinvenute a piano terra nella camera matrimoniale e nell'adiacente servizio igienico, e per alcune lesioni (anche passanti) presenti nel locale deposito in corrispondenza del forno.

Non sono state segnalate dalla proprietà e nemmeno sono state ravvisate durante le operazioni di sopralluogo particolari criticità sull'immobile.

PARTI COMUNI

Nell'atto di donazione del 27/06/1995 è riportato che "Art.6°)- La donazione di cui al presente atto, senza alcuna riserva della parte donante, ha pieni effetti a partire da oggi stesso e l'immobile che ne forma l'oggetto si intende donato e trasferito con tutti i diritti, gli usi, le comunità, le servitù, le attinenze e le pertinenze che legittimamente vi competono ed in particolare:

- a)- con il diritto di comproprietà del vicino piano colonico, col pozzo di acqua viva, pila per il bucato ed altro di accessorio ivi esistente;-
- b)- e con il diritto di comproprietà della stradella di uscita dal detto piano."

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Seppure nei titoli di proprietà non risultano servitù passive sul fondo in oggetto, in fase di sopralluogo è stata rilevata l'esistenza di una stradella, larga circa tre metri, che dalla strada comune di accesso si sviluppa, sulla proprietà staggita (part. 380, 139 e 587), lungo tutto il confine nord-est, fino a raggiungere un cancello che consente l'accesso alla part. 566 (fondo dominante) di altra ditta.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: non ispezionabili;

Strutture verticali: in muratura di conci di tufo e malta cementizia - condizioni: buone;

Solai di copertura: del tipo misto in latero-cemento - condizioni: sufficienti,

Solai intermedi: del tipo in latero-cemento - condizioni: buone;

Pareti esterne: in muratura di conci di tufo e malta cementizia - condizioni: buone
Rifinitura prospetti: in parte con intonaco decorativo ed in parte con tinteggiatura - condizioni: discrete/mediocri;
- unità residenziale di piano terra e primo
Vano scala: piastrelle in marmo. La scala è a rampe parallele, rivestita in marmo. Le finiture sono buone così come le condizioni;
Ascensore: assente;
Gli impianti tecnologici sono del tipo sottotraccia e privi di certificazioni:
Impianto elettrico - condizioni: discrete;
Impianto idrico/scarichi - condizioni: discrete;
Impianto di riscaldamento: assente;
Impianto acqua calda sanitaria: con scaldacqua elettrico.
Pareti interne: con intonaco civile e tinteggiatura - condizioni: buone;
Pavimentazione interna: in massima parte in ceramica, restante parte in marmo - condizioni: buone;
Zocchetto battiscopa: in ceramica - condizioni: buone;
Rivestimento pareti: servizi igienici e cucina in ceramica - condizioni: buone;
Porta d'ingresso: a battente in legno massello - condizioni: discrete;
Infissi interni: porte a battente in legno tamburato - condizioni: buone;
Infissi esterni: in legno e vetri e persiane in legno - condizioni: buone.
- unità residenziale di solo piano terra
Gli impianti tecnologici sono del tipo sottotraccia e privi di certificazioni:
Impianto elettrico - condizioni: discrete;
Impianto idrico/scarichi - condizioni: discrete;
Impianto di riscaldamento: assente;
Impianto acqua calda sanitaria: con scaldacqua elettrico.
Pareti interne: con intonaco civile e tinteggiatura - condizioni: buone;
Pavimentazione interna: in ceramica - condizioni: discrete;
Zocchetto battiscopa: in ceramica - condizioni: buone;
Rivestimento pareti: servizi igienici e cucina in ceramica - condizioni: buone;
Porta d'ingresso: a battente in legno massello - condizioni: discrete;
Infissi interni: porte a battente in legno massello con persiana - condizioni: discrete;
Infissi esterni: in legno e vetri e persiane in legno - condizioni: buone.
- locali magazzini/deposito e tettoia
Strutture verticali: in muratura di conci di tufo e malta cementizia - condizioni: buone;
Solai di copertura: in legno e coppo siciliano, a doppia falda - condizioni: sufficienti;
Gli impianti tecnologici sono del tipo a vista, e privi di certificazioni:
Impianto elettrico - condizioni: mediocri;
Impianto idrico/scarichi assente;
Impianto di riscaldamento: assente;
Impianto acqua calda sanitaria: assente.
Pareti interne: con rinzafo - condizioni: mediocri;
Pavimentazione interna: in battuto di cemento - condizioni: mediocri;
Zocchetto battiscopa: assente;
Porta d'ingresso: a battente in legno massello - condizioni: mediocri.

STATO DI OCCUPAZIONE

Occupato da debitore e dal suo nucleo familiare.

Al momento dell'accesso, effettuato in data 01/03/2024, al fine di svolgere le operazioni peritali di rito, l'immobile oggetto di pignoramento risultava occupato dal debitore esecutato, che ha riferito di avere lì la sua

residenza assieme a quella del suo nucleo familiare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/09/1978	**** Omissis ****	Atto tra vivi, compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Giuseppe M. Galfano notaio in Marsala	11/09/1978	71656	17959
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. di Trapani			13622
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/06/1995	**** Omissis ****	Atto tra vivi, donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Eugenio Galfano notaio in Marsala	27/06/1995	21886	7469
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. di Trapani	27/07/1995	13400	11215
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia Entrate di Marsala	17/07/1995	1497			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 20/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto pubblico amministrativo - Concessione edilizia n. 374/1995**
Trascritto a Trapani il 29/09/1995
Reg. gen. 16605 - Reg. part. 13977
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Concessione edilizia n. 374 del 15/09/1995 con la quale è stato ampliato il complesso immobiliare staggito.
- **Atto esecutivo o cautelare – ordinanza di sequestro conservativo**
Trascritto a Trapani il 26/05/2020
Reg. gen. 9193 - Reg. part. 5344
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Grava su tutti gli immobili staggiti.

Annotazioni a trascrizioni

- **Atto giudiziario – sentenza di condanna esecutiva**
Trascritto a Trapani il 06/12/2023
Reg. gen. 25000 - Reg. part. 2994
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Nel vigente piano comprensoriale n.1, approvato con D.P.R.S. n. 133/A del 29/11/1977, la zona territoriale omogenea nella quale ricade l'immobile oggetto di stima è classificata:

- in parte, circa 2500 mq., B/3 normata dall'art. 34 delle norme di attuazione, come segue: l'edificazione in tale zona è consentita a mezzo di singole concessioni; indice di edificabilità 2,5 mc./mq.; distanza dai confini 10 m. tra pareti finestrate e 5 m. se non vi è edificazioni o da parete non finestrata; altezza massima 11 m.; destinazioni consentite residenziale e commerciale;
- la restante superficie zona stralciata con le seguenti prescrizioni: l'edificazione in tale zona è consentita a mezzo di singole concessioni; indice di edificabilità 0,01 mc./mq.; distanza dai confini 10 m.; altezza massima 4,50 m.

Inoltre, tutto il lotto ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico, adottato in data 29/12/2016, in particolare: contesto: 4a - Paesaggio degli agglomerati, centri e nuclei storici e urbani; livello di tutela: 1; zona

normata dall'art. 24 delle norme di attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'impianto originario del fabbricato, dalla documentazione acquisita, risulta essere ante primo settembre 1967 (vedesi atto di donazione del 27/06/1995, art. 5, lettera A; relazione tecnica allegata alla concessione edilizia n. 374/1995; autorizzazione soprintendenza n. 9425/94). Successivamente è stato effettuato un intervento di ristrutturazione edilizia del fabbricato esistente con ampliamento in sopraelevazione, per l'esecuzione di tali opere è stata ottenuta la concessione edilizia n. 374 del 15/09/1995.

Inoltre, la ditta si è munita dei seguenti provvedimenti:

- autorizzazione del Genio Civile di Trapani n. 53025 del 15/07/1995;
- nulla osta Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Trapani n. 9425/94 del 09/02/1995 e successiva autorizzazione in variante n. 13111/95 del 10/05/1996.

La ditta ha poi comunicato la fine dei lavori in data 22/08/1996, prot. Comune 11852 e prot. Soprintendenza 9765/96.

Non è stato possibile constatare, presso gli Uffici del Genio Civile (per inagibilità dell'archivio) l'avvenuta comunicazione di fine dei lavori con la relazione a strutture ultimate. Comunque, da una ricerca effettuata sugli archivi cartacei ed informatizzati del genio Civile è emerso che non risulta essere stata depositata la fine dei lavori.

Lo stato dei luoghi rispetto al progetto approvato, concessione edilizia n. 374/1995, presenta le seguenti difformità/irregolarità:

- la tettoia chiusa, posta lungo tutto il lato nord-ovest del fabbricato è abusiva e non sanabile, pertanto sarà necessario procedere al ripristino dello stato dei luoghi;
- il forno di piano terra non è presente nei grafici allegati alla concessione edilizia n. 374/1995, pertanto abusivo. Si prevede il ripristino dello stato dei luoghi;
- la tettoia di piano primo è abusiva e poiché non rispetta le condizioni di precarietà e la zona è sottoposta a vincolo paesaggistico la stessa non sanabile e va ripristinato lo stato dei luoghi;
- sul lotto di terreno (part. 587) è stato rinvenuto un piccolo manufatto di tipo precario, utilizzato in passato come pollaio, in pessime condizioni strutturali e di manutenzione. Tale opera interessa la porzione di terreno ricadente in z.t.o. stralciata, oltre che in zona sottoposta a vincolo paesaggistico. Tale opera è abusiva e non sanabile, pertanto sarà necessario procedere al ripristino dello stato dei luoghi;
- diversa distribuzione degli spazi interni: relativamente all'unità immobiliare di solo piano terra, zona cucina-accessori-pranzo. Tale intervento ha comportato anche delle variazioni strutturali che avrebbero necessitato della preventiva approvazione della variante da parte del Genio Civile di Trapani. La ditta, su richiesta verbale dello scrivente, non ha prodotto alcuna documentazione in tal senso e per impossibilità di consultazione della pratica detenuta presso gli Uffici del Genio Civile di Trapani (inagibilità dell'archivio) non è stato possibile accertare la corretta realizzazione strutturale dell'intervento. Pertanto, ai fini della presente relazione, si ritiene necessario procedere al ripristino dello stato dei luoghi, previo ottenimento delle necessarie autorizzazioni;
- sul prospetto, sopra la porta del locale deposito, vicino al forno, vi è una pensilina, essa non rispetta le prescrizioni della Soprintendenza, pertanto sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi;
- presenza di tegole sulla parte superiore del parapetto a protezione delle coperture del primo piano: materiale non autorizzato dalla Soprintendenza;
- le pensiline poste a protezione dei vani porta e finestra di piano terra del prospetto sud-ovest sono realizzate con mattoni di cemento anziché con tegola tipo coppo siciliano, in difformità agli elaborati depositati alla soprintendenza.;
- la sistemazione esterna del piazzale antistante il fabbricato e di quello retrostante, realizzata in parte con battuto di cemento ed in parte con asfalto;

- il sottotetto, esistente sopra l'unità immobiliare di solo piano terra in base al progetto allegato alla concessione edilizia n. 374/1995 risulta non utilizzabile (privo di vie di accesso), mentre sul prospetto di sud-ovest è presente una porta di accesso a tale sottotetto, pertanto sarà necessario provvedere a rendere inaccessibile tale zona.

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.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Marsala (TP) - contrada Birgi Nivaloro n. 178. Complesso residenziale, a due elevazioni fuori terra, nel quale insistono due unità immobiliari oltre ad un magazzino/deposito ed una tettoia, con annessa area libera, per una superficie catastale complessiva, compreso il suolo sottofabbriche di mq. 4640. L'immobile oggetto della presente valutazione è situato in zona periferica del territorio comunale, nella fascia costiera settentrionale, raggiungibile dalla strada provinciale 21 (Marsala-Trapani), a una distanza approssimativa di 10,5 km in direzione nord rispetto al nucleo urbano principale. Per raggiungere l'immobile, è necessario dalla S.P. 21, direzione Trapani, svoltare a sinistra sulla via Cluverio e percorrerla fino in fondo. La zona è moderatamente urbanizzata, le tipologie costruttive prevalenti sono edifici monofamiliari isolati e/o contigui, la destinazione d'uso prevalente è residenziale. La zona non è dotata di tutte le opere ed i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Principali collegamenti pubblici (Km): ferrovia Stazione di Mozia-Birgi (0,9), autostrada A29/dir (5,5), aeroporto Birgi-Trapani (2,6), centro urbano cittadino - piazza del Popolo (11,8). Servizi offerti dalla zona: sono scarsi. Le strutture verticali portanti dell'edificio sono in muratura continua di calcarenite delle cave locali e malta cementizia, mentre i solai sono del tipo in latero-cemento. Le rifiniture sono del tipo civile. L'immobile si compone di:
 - lotto di terreno, della superficie catastale complessiva, compreso il suolo sottofabbriche e quello interessato da una stradella (servitù passiva), di mq. 4640;
 - corpo di fabbrica, a due elevazioni fuori terra, composto da:
 - una unità residenziale di piano terra e primo, con la seguente distribuzione interna: a piano terra un ingresso (4,95 mq.), un corridoio (10,43 mq.), tre camere da letto (15,98; 19,13; 25,76 mq.), un disimpegno (4,75 mq.), un servizio igienico (4,11 mq.) ed un vano scala (con locale sottoscala) che conduce al primo piano (15,30 mq.); a primo piano un disimpegno (7,91 mq.), un servizio igienico (6,30 mq.), una lavanderia/riposto (4,20 mq.), un pranzo (12,90 mq.), una cucina (8,60 mq.), un soggiorno (27,00 mq.), un salotto (21,74 mq.), ed uno studio (7,70 mq.); oltre i seguenti accessori: a piano terra un marciapiede (46,44 mq.), ed a primo piano una tettoia (38,69 mq.) e due balconi (entrambi 2,88 mq.);

- unità residenziale di solo piano terra, con la seguente distribuzione interna: un ingresso/soggiorno (21,89 mq.), un pranzo (25,25 mq.), un disimpegno (2,68 mq.), una camera da letto (17,72 mq.), un servizio igienico (6,16 mq.) ed una cucina (16,42) dalla quale si accede al limitrofo magazzino (di cui al successivo punto), oltre ad un marciapiede (24,26); - locali magazzini/deposito e tettoia: un ampio magazzino (86,94 mq.), collegato ad un locale deposito retrostante con annesso forno (23,31 mq.), dal quale a sua volta si accede ad una tettoia (61,20 mq.). I dati tecnici sono i seguenti: • una unità residenziale di piano terra e primo - superficie utile: 196,76 mq. circa; - superficie lorda: 266,92 mq.; - superficie non residenziale (balconi, veranda e marciapiede): 96,85 mq.; - altezza interna piano terra: 3,50 m.; - altezza interna piano primo: 3,00 m.; • unità residenziale di solo piano terra - superficie utile: 90,12 mq. circa; - superficie lorda: 110,17 mq.; - superficie non residenziale (marciapiede): 24,26 mq.; - altezza interna: 3,50 m.; • locali magazzini/deposito e tettoia - superficie utile mag./dep.: 110,25 mq. circa; - superficie lorda mag./dep.: 124,83 mq.; - altezza interna mag.: min: 4,60 m., max: 6,40 m.; - altezza interna dep.: min: 2,70 m., max: 3,70 m.; - superficie utile tettoia chiusa: 61,20 mq.; - altezza interna tettoia: min: 2,05 m., max: 3,20 m.. L'immobile presenta delle irregolarità/difformità edilizie, per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarità edilizia".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 587, Zc. 2, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 139, Qualità Seminativo - Fg. 20, Part. 380, Qualità Seminativo - Fg. 20, Part. 184, Qualità Vigneto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 496.859,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Complesso immobiliare Marsala (TP) - contrada Birgi Nivaloro n. 178.	523,01 mq	950,00 €/mq	€ 496.859,50	100,00%	€ 496.859,50
				Valore di stima:	€ 496.859,50

Valore di stima: € 496.859,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Differenza oneri tributari su base catastale e reale	7,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Variazione mercato (mercato con prezzi in discesa)	2,00	%
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	3,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica (spese tecniche e ripristino stato dei luoghi)	18750,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	2650,00	€

Arrotondamento	150,41	€
----------------	--------	---

Valore finale di stima: € 366.000,00

Metodo di stima: premesso che il valore di mercato, così come definito dalla Norma UNI 11612/2015 è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione, per la determinazione del valore di mercato dell'immobile oggetto del presente rapporto di stima si è scelto il Metodo sintetico o comparativo, che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori e le caratteristiche dei beni noti e l'immobile oggetto della presente stima.

Questo è un metodo finalizzato a determinare il valore di mercato di un immobile attraverso il prezzo di mercato rilevato per immobili aventi caratteristiche intrinseche (destinazione d'uso, dimensioni, tipologia edilizia, natura delle finiture interne ed esterne, condizioni di manutenzione, ecc.) ed estrinseche (ubicazione, contesto, ecc.) simili, cd. comparabili.

Il procedimento sintetico consiste nell'adottare un prezzo unitario, che nel caso di specie sarà quello del metro quadrato, assumendo tale valore dal corrispondente prezzo unitario medio di mercato corrente nella zona dell'immobile da stimare, che verrà quindi moltiplicato per la superficie convenzionale (o commerciale).

Le indagini e ricerche di mercato sono state condotte presso notai, agenzie immobiliari operanti nella zona, inoltre sono state analizzate le rilevazioni periodiche pubblicate dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e del borsino immobiliare.

Conseguentemente, il sottoscritto ritiene di poter stimare il più probabile valore unitario di mercato per immobili aventi le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche in €/mq. 950,00.

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 27/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Priolo Angelo

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Marsala (TP) - contrada Birgi Nivaloro n. 178.
Complesso residenziale, a due elevazioni fuori terra, nel quale insistono due unità immobiliari oltre ad un magazzino/deposito ed una tettoia, con annessa area libera, per una superficie catastale complessiva, compreso il suolo sottofabbriche di mq. 4640. L'immobile oggetto della presente valutazione è situato in zona periferica del territorio comunale, nella fascia costiera settentrionale, raggiungibile dalla strada provinciale 21 (Marsala-Trapani), a una distanza approssimativa di 10,5 km in direzione nord rispetto al nucleo urbano principale. Per raggiungere l'immobile, è necessario dalla S.P. 21, direzione Trapani, svoltare a sinistra sulla via Cluverio e percorrerla fino in fondo. La zona è moderatamente urbanizzata, le tipologie costruttive prevalenti sono edifici monofamiliari isolati e/o contigui, la destinazione d'uso prevalente è residenziale. La zona non è dotata di tutte le opere ed i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Principali collegamenti pubblici (Km): ferrovia Stazione di Mozia-Birgi (0,9), autostrada A29/dir (5,5), aeroporto Birgi-Trapani (2,6), centro urbano cittadino - piazza del Popolo (11,8). Servizi offerti dalla zona: sono scarsi. Le strutture verticali portanti dell'edificio sono in muratura continua di calcarenite delle cave locali e malta cementizia, mentre i solai sono del tipo in latero-cemento. Le rifiniture sono del tipo civile. L'immobile si compone di:
 - lotto di terreno, della superficie catastale complessiva, compreso il suolo sottofabbriche e quello interessato da una stradella (servitù passiva), di mq. 4640;
 - corpo di fabbrica, a due elevazioni fuori terra, composto da:
 - una unità residenziale di piano terra e primo, con la seguente distribuzione interna: a piano terra un ingresso (4,95 mq.), un corridoio (10,43 mq.), tre camere da letto (15,98; 19,13; 25,76 mq.), un disimpegno (4,75 mq.), un servizio igienico (4,11 mq.) ed un vano scala (con locale sottoscala) che conduce al primo piano (15,30 mq.); a primo piano un disimpegno (7,91 mq.), un servizio igienico (6,30 mq.), una lavanderia/riposto (4,20 mq.), un pranzo (12,90 mq.), una cucina (8,60 mq.), un soggiorno (27,00 mq.), un salotto (21,74 mq.), ed uno studio (7,70 mq.); oltre i seguenti accessori: a piano terra un marciapiede (46,44 mq.), ed a primo piano una tettoia (38,69 mq.) e due balconi (entrambi 2,88 mq.);
 - unità residenziale di solo piano terra, con la seguente distribuzione interna: un ingresso/soggiorno (21,89 mq.), un pranzo (25,25 mq.), un disimpegno (2,68 mq.), una camera da letto (17,72 mq.), un servizio igienico (6,16 mq.) ed una cucina (16,42) dalla quale si accede al limitrofo magazzino (di cui al successivo punto), oltre ad un marciapiede (24,26);
 - locali magazzini/deposito e tettoia: un ampio magazzino (86,94 mq.), collegato ad un locale deposito retrostante con annesso forno (23,31 mq.), dal quale a sua volta si accede ad una tettoia (61,20 mq.).I dati tecnici sono i seguenti:
 - una unità residenziale di piano terra e primo
 - superficie utile: 196,76 mq. circa;
 - superficie lorda: 266,92 mq.;
 - superficie non residenziale (balconi, veranda e marciapiede): 96,85 mq.;
 - altezza interna piano terra: 3,50 m.;
 - altezza interna piano primo: 3,00 m.;
 - unità residenziale di solo piano terra
 - superficie utile: 90,12 mq. circa;
 - superficie lorda: 110,17 mq.;
 - superficie non residenziale (marciapiede): 24,26 mq.;
 - altezza interna: 3,50 m.;
 - locali magazzini/deposito e tettoia
 - superficie utile mag./dep.: 110,25 mq. circa;
 - superficie lorda mag./dep.: 124,83 mq.;
 - altezza interna mag.: min: 4,60 m., max: 6,40 m.;
 - altezza interna dep.: min: 2,70 m., max: 3,70 m.;
 - superficie utile tettoia chiusa: 61,20 mq.;
 - altezza interna tettoia: min: 2,05 m., max: 3,20 m..L'immobile presenta delle irregolarità/difformità edilizie, per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarità edilizia".
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 587, Zc. 2, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 139, Qualità Seminativo - Fg. 20, Part. 380, Qualità Seminativo - Fg. 20, Part. 184, Qualità Vigneto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel vigente piano comprensoriale n.1, approvato con D.P.R.S. n. 133/A del 29/11/1977, la zona territoriale omogenea nella quale ricade l'immobile oggetto di stima è classificata:
 - in parte, circa 2500 mq., B/3 normata dall'art. 34 delle norme di attuazione, come segue: l'edificazione

in tale zona è consentita a mezzo di singole concessioni; indice di edificabilità 2,5 mc./mq.; distanza dai confini 10 m. tra pareti finestrate e 5 m. se non vi è edificazioni o da parete non finestrata; altezza massima 11 m.; destinazioni consentite residenziale e commerciale; • la restante superficie zona stralciata con le seguenti prescrizioni: l'edificazione in tale zona è consentita a mezzo di singole concessioni; indice di edificabilità 0,01 mc./mq.; distanza dai confini 10 m.; altezza massima 4,50 m. Inoltre, tutto il lotto ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico, adottato in data 29/12/2016, in particolare: contesto: 4a - Paesaggio degli agglomerati, centri e nuclei storici e urbani; livello di tutela: 1; zona normata dall'art. 24 delle norme di attuazione.

Prezzo base d'asta: € 366.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 118/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 366.000,00

Bene N° 1 - Complesso immobiliare			
Ubicazione:	Marsala (TP) - contrada Birgi Nivaloro n. 178.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Complesso immobiliare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 587, Zc. 2, Categoria A4 Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 139, Qualità Seminativo - Fg. 20, Part. 380, Qualità Seminativo - Fg. 20, Part. 184, Qualità Vigneto	Superficie	523,01 mq
Stato conservativo:	Nel complesso si è accertato che le condizioni di manutenzione e lo stato di conservazione del cespite appaiono buone; fatta eccezione per alcune crinature/cavillature rinvenute a piano terra nella camera matrimoniale e nell'adiacente servizio igienico, e per alcune lesioni (anche passanti) presenti nel locale deposito in corrispondenza del forno. Non sono state segnalate dalla proprietà e nemmeno sono state ravvisate durante le operazioni di sopralluogo particolari criticità sull'immobile.		
Descrizione:	<p>Complesso residenziale, a due elevazioni fuori terra, nel quale insistono due unità immobiliari oltre ad un magazzino/deposito ed una tettoia, con annessa area libera, per una superficie catastale complessiva, compreso il suolo sottofabbriche di mq. 4640. L'immobile oggetto della presente valutazione è situato in zona periferica del territorio comunale, nella fascia costiera settentrionale, raggiungibile dalla strada provinciale 21 (Marsala-Trapani), a una distanza approssimativa di 10,5 km in direzione nord rispetto al nucleo urbano principale. Per raggiungere l'immobile, è necessario dalla S.P. 21, direzione Trapani, svoltare a sinistra sulla via Cluverio e percorrerla fino in fondo. La zona è moderatamente urbanizzata, le tipologie costruttive prevalenti sono edifici monofamiliari isolati e/o contigui, la destinazione d'uso prevalente è residenziale. La zona non è dotata di tutte le opere ed i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Principali collegamenti pubblici (Km): ferrovia Stazione di Mozia-Birgi (0,9), autostrada A29/dir (5,5), aeroporto Birgi-Trapani (2,6), centro urbano cittadino - piazza del Popolo (11,8). Servizi offerti dalla zona: sono scarsi. Le strutture verticali portanti dell'edificio sono in muratura continua di calcarenite delle cave locali e malta cementizia, mentre i solai sono del tipo in latero-cemento. Le rifiniture sono del tipo civile. L'immobile si compone di:</p> <ul style="list-style-type: none"> • lotto di terreno, della superficie catastale complessiva, compreso il suolo sottofabbriche e quello interessato da una stradella (servitù passiva), di mq. 4640; • corpo di fabbrica, a due elevazioni fuori terra, composto da: <ul style="list-style-type: none"> - una unità residenziale di piano terra e primo, con la seguente distribuzione interna: a piano terra un ingresso (4,95 mq.), un corridoio (10,43 mq.), tre camere da letto (15,98; 19,13; 25,76 mq.), un disimpegno (4,75 mq.), un servizio igienico (4,11 mq.) ed un vano scala (con locale sottoscala) che conduce al primo piano (15,30 mq.); a primo piano un disimpegno (7,91 mq.), un servizio igienico (6,30 mq.), una lavanderia/riposto (4,20 mq.), un pranzo (12,90 mq.), una cucina (8,60 mq.), un soggiorno (27,00 mq.), un salotto (21,74 mq.), ed uno studio (7,70 mq.); oltre i seguenti accessori: a piano terra un marciapiede (46,44 mq.), ed a primo piano una tettoia (38,69 mq.) e due balconi (entrambi 2,88 mq.); - unità residenziale di solo piano terra, con la seguente distribuzione interna: un ingresso/soggiorno (21,89 mq.), un pranzo (25,25 mq.), un disimpegno (2,68 mq.), una camera da letto (17,72 mq.), un servizio igienico (6,16 mq.) ed una cucina (16,42) dalla quale si accede al limitrofo magazzino (di cui al successivo punto), oltre ad un marciapiede (24,26); - locali magazzini/deposito e tettoia: un ampio magazzino (86,94 mq.), collegato ad un locale deposito retrostante con annesso forno (23,31 mq.), dal quale a sua volta si accede ad una tettoia (61,20 mq.). I dati tecnici sono i seguenti: <ul style="list-style-type: none"> • una unità residenziale di piano terra e primo - superficie utile: 196,76 mq. circa; - superficie lorda: 266,92 mq.; - superficie non residenziale (balconi, veranda e marciapiede): 96,85 mq.; - altezza interna piano terra: 3,50 m.; - altezza interna piano primo: 3,00 m.; • unità residenziale di solo piano terra - superficie utile: 90,12 mq. circa; - superficie lorda: 110,17 mq.; - superficie non residenziale (marciapiede): 24,26 mq.; - altezza interna: 3,50 m.; • locali magazzini/deposito e tettoia - superficie utile mag./dep.: 110,25 mq. circa; - superficie lorda mag./dep.: 124,83 mq.; - altezza interna mag.: min: 4,60 m., max: 6,40 m.; - altezza interna dep.: min: 2,70 m., max: 3,70 m.; - superficie utile tettoia chiusa: 61,20 mq.; - altezza interna tettoia: min: 2,05 m., max: 3,20 m.. <p>L'immobile presenta delle irregolarità/difficoltà edilizie, per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo</p>		

	"Regolarità edilizia".
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da debitore e dal suo nucleo familiare. Al momento dell'accesso, effettuato in data 01/03/2024, al fine di svolgere le operazioni peritali di rito, l'immobile oggetto di pignoramento risultava occupato dal debitore esecutato, che ha riferito di avere lì la sua residenza assieme a quella del suo nucleo familiare.