
TRIBUNALE DI MARSALA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Basile Vincenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 132/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Marsala (TP) - Contrada Amabilina, piano T.....	4
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Marsala (TP) - Contrada Amabilina	4
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Marsala (TP) - Contrada Amabilina, piano T.....	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Marsala (TP) - Contrada Amabilina	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Marsala (TP) - Contrada Amabilina, piano T.....	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Marsala (TP) - Contrada Amabilina	5
Confini.....	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Marsala (TP) - Contrada Amabilina, piano T.....	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Marsala (TP) - Contrada Amabilina, piano T.....	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Marsala (TP) - Contrada Amabilina	6
Dati Catastali.....	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Marsala (TP) - Contrada Amabilina, piano T.....	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Marsala (TP) - Contrada Amabilina	7
Precisazioni	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Marsala (TP) - Contrada Amabilina, piano T.....	8
Stato conservativo	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Marsala (TP) - Contrada Amabilina, piano T.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Marsala (TP) - Contrada Amabilina, piano T.....	8
Stato di occupazione.....	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Marsala (TP) - Contrada Amabilina, piano T.....	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Marsala (TP) - Contrada Amabilina	9
Provenienze Ventennali	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Marsala (TP) - Contrada Amabilina, piano T.....	9
Normativa urbanistica	10

Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Marsala (TP) - Contrada Amabilina, piano T.....	10
Regolarità edilizia	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Marsala (TP) - Contrada Amabilina, piano T.....	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Marsala (TP) - Contrada Amabilina	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto 1	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 132/2022 del R.G.E.	16
Lotto 1	16

INCARICO

In data 23/02/2023, il sottoscritto Ing. Basile Vincenzo, con studio in Via 11 Maggio - 91025 - Marsala (TP), email basilevincenzo965@gmail.com, PEC vincenzo.basile@ordineingegneritrapani.it, Tel. 3492629205, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/03/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Marsala (TP) - Contrada Amabilina, piano T
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Marsala (TP) - Contrada Amabilina

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA AMABILINA, PIANO T

Edificio di civile abitazione, edificato prima del 1967, composto da un unico corpo di fabbrica ad una elevazione sopra il piano di campagna in muratura portante con solai in laterocemento, in stato di semiabbandono, ma ancora in condizioni strutturali buone. Ubicato in zona periferica, ma facilmente raggiungibile da strada comunale asfaltata. Ricade in zona scarsamente urbanizzata, con presenza di altre unità immobiliari simili per caratteristiche costruttive: piccole unità immobiliare a una o due elevazioni, perlopiù monofamiliari.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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.

Sul tetto dell'immobile in posizione centrale è presente una piccola costruzione abusiva in muratura con copertura in lamiera, che non è raggiungibile da scale esterna o interna.

L'immobile nel suo complesso ha subito una manutenzione straordinaria regolarmente autorizzata nel 1988. Rispetto alle planimetrie catastali e a quella allegata al titolo autorizzativo del 1988 è presente una difformità urbanistica consistente nell'ampliamento per circa 15 mq di uno dei locali originari, si vedano le planimetrie allegate. Tale aumento di superficie e di volume inficia la regolarità urbanistica dell'intero immobile, tuttavia è possibile procedere con la demolizione delle parti abusivamente edificate per il ripristino della regolarità urbanistica.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA AMABILINA

Piccolo lotto di terreno confinante con il fabbricato descritto al bene n°1.

Il terreno allo stato è incolto e abbandonato, presenta una parziale recinzione con muretto basso in conci di tufo.

Il terreno ricade in zona non edificabile, pertanto il suo valore economico è poco significativo, specie se separato dall'abitazione di cui al bene n°1.

Sul fondo insiste un fabbricato abusivo ad uso magazzino di circa 15 mq, annotato in catasto, ma privo di autorizzazione edilizia.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Marsala (TP) - Contrada Amabilina, piano T
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Marsala (TP) - Contrada Amabilina

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA AMABILINA, PIANO T

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA AMABILINA

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA AMABILINA, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA AMABILINA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA AMABILINA, PIANO T

confinante col terreno di cui al successivo bene n°2, con la stradella di accesso, con eredi di Maria Sciacca, con eredi Ruggieri e con aventi causa Tumbarello.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA AMABILINA, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	88,00 mq	108,00 mq	1	108,00 mq	2,80 m	
Totale superficie convenzionale:				108,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				108,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA AMABILINA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	15,00 mq	18,00 mq	1	18,00 mq	3,00 m	terra
Terreno agricolo	351,00 mq	366,00 mq	0,18	65,88 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				83,88 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				83,88 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di un locale per uso deposito/magazzino che insiste sul terreno identificato catastalmente dalla particella 102 del foglio 203 di Marsala; fa parte del lotto anche il terreno identificato dalla particella 103 dello stesso foglio.

La superficie agricola complessiva è pari a mq 366 di cui 15 occupati dal locale deposito.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA AMABILINA, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	203	893	1	2	A4	6	4,5	84 mq	209,17 €		893

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	
203	434						000190 mq				

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Una piccola parte del fabbricato non è riportata in catasto e non è urbanisticamente regolare.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA AMABILINA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	203	996	1	2	C2	6	15mq	15 mq	27,89 €	terra	103

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
203	102				Vigneto	3	000300 mq	2,79 €	1,16 €	
203	103						000260 mq			996

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA AMABILINA, PIANO T

Il fabbricato è ricompreso in un'area più grande parzialmente delimitata da muretto in conci di tufo alto circa 1 metro e inferriata di altezza di circa 1 metro.

L'area ricompresa dal muro di cinta è cementata; nel lato est dell'immobile è presente una struttura in legno tipo pergolato e un lavabo/pilozza addossata al muretto di cinta.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA AMABILINA, PIANO T

Allo stato l'immobile risulta in stato di semiabbandono e presenta danni rilevanti sia agli infissi che all'impianto elettrico interno. In generale necessità di una significativa manutenzione straordinaria per la riparazione/sostituzione degli infissi; la riparazione degli impianti elettrici ed idrici; sistemazione dei servizi igienici; pitturazione di tutte le superfici interne e completamento del prospetto esterno che manca dell'ultimo strato di finitura.

Il degrado dovuto all'abbandono e alla conseguente mancanza di manutenzione ordinaria ne inficia la valutazione economica.

Dal punto di vista statico e strutturale non si evidenziano elementi negativi che compromettono la solidità della struttura.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA AMABILINA, PIANO T

Gli immobili oggetto della presente stima godono della comproprietà del piano colonico denominato "Piano Favara" e della stradella che dal suddetto piano colonico conduce da un lato alla "via Vecchia Palermo" e dall'altro lato allo stradale "Marsala-Salemi"

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA AMABILINA, PIANO T

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo l'immobile era libero e in apparente stato di abbandonato già da alcuni anni.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA AMABILINA

L'immobile risulta libero

Allo stato il bene risulta in stato di semiabbandono

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA AMABILINA, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/11/1983	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Salvatore Lombardo	24/10/1983	5651	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			22/11/1983	24525	21533
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/09/2001 al 28/02/2011	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			16/09/2001		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			17/02/2003	3731	3095
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Marsala	14/03/2002	259	234
Dal 04/06/2006 al 28/02/2011	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			04/06/2006		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			28/11/2006	36672	22035
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	27/10/2006	532	240		
Dal 28/02/2011	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Galfano Eugenio	28/02/2011	53667	22595
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	23/03/2011	1516			

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA AMABILINA, PIANO T

Dal punto di vista urbanistico il fabbricato presenta irregolarità in quanto di superficie e volume maggiore rispetto a quello regolarmente autorizzato con provvedimento n°170 del 1988 depositato presso il comune di Marsala per manutenzione straordinaria e sostituzione di solai.

L'irregolarità può essere eliminata demolendo la porzione di fabbricato non autorizzata. Trattasi di circa 15 mq

di superficie di piano terra e di un piccolo locale edificato in seconda elevazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA AMABILINA, PIANO T

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'ultima autorizzazione edilizia risale al 1988 (Autorizzazione n.170, rilasciata dal Comune di Marsala in data 23 Aprile 1988) e si riferisce a lavori di manutenzione straordinaria con sostituzione dei solai. La documentazione di progetto ed autorizzativa è stata rinvenuta presso gli uffici del comune di Marsala.

Da questa si evince che una piccola parte dell'immobile oggi esistente è stata edificata abusivamente, ugualmente abusivo è il locale in muratura di seconda elevazione.

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.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA AMABILINA

L'immobile non 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. L'immobile non risulta agibile.

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** - Fabbricato civile ubicato a Marsala (TP) - Contrada Amabilina, piano T
Edificio di civile abitazione, edificato prima del 1967, composto da un unico corpo di fabbrica ad una elevazione sopra il piano di campagna in muratura portante con solai in laterocemento, in stato di semiabbandono, ma ancora in condizioni strutturali buone. Ubicato in zona periferica, ma facilmente raggiungibile da strada comunale asfaltata. Ricade in zona scarsamente urbanizzata, con presenza di altre unità immobiliari simili per caratteristiche costruttive: piccole unità immobiliare a una o due elevazioni, perlopiù monofamiliari.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 203, Part. 893, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A4, Graffato 893 al catasto Terreni - Fg. 203, Part. 434 Valore di stima del bene: € 27.684,72
Il metodo di stima utilizzato è quello del valore di ricostruzione a nuovo degradato modificato con opportuni coefficienti di vetustà e di manutenzione, che tengano conto dello stato in cui oggi versa l'immobile e degli anni trascorsi dalla costruzione ovvero dall'ultimo intervento significativo di manutenzione.
Il costo di costruzione di immobili di tipo unifamiliare ordinario in Sicilia occidentale varia fra 400 e 600 euro/mq. Il coefficiente di vetustà dall'ultima manutenzione straordinaria del 1988, cioè 35 anni addietro, ricavabile da tabelle di settore, è pari a 0,75. Il coefficiente di manutenzione, tenuto conto dello stato di degrado in cui oggi versa l'immobile è pari a 0,7.
Il valore unitario di stima, tenuto conto di un costo di ricostruzione medio di euro 500/mq è dunque pari a $500 \times 0,75 \times 0,70 = 262,5$ euro/mq.
Questo valore va incrementato del 10% per tenere conto del valore di acquisto del terreno e delle opere edili esterne all'abitazione: battuto di cemento; muretto di recinzione; etc. Infine, il valore unitario deve tenere conto dei costi di demolizioni delle porzioni di fabbricato non in regola dal punto di vista urbanistico e non sanabili: mq 15 circa di superficie di piano terra e mq 10 circa di superficie di piano primo. Tali costi si stimano in complessivo euro 3.500.
In definitiva il valore unitario di stima è pari a $262,5 \times 1,1 - 3.500/108 = 256,34$ euro/mq
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Marsala (TP) - Contrada Amabilina
Piccolo lotto di terreno confinante con il fabbricato descritto al bene n°1. Il terreno allo stato è incolto e abbandonato, presenta una parziale recinzione con muretto basso in conci di tufo. Il terreno ricade in zona non edificabile, pertanto il suo valore economico è poco significativo, specie se separato dall'abitazione di cui al bene n°1. Sul fondo insiste un fabbricato abusivo ad uso magazzino di circa 15 mq, annotato in catasto, ma privo di autorizzazione edilizia.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 203, Part. 102, Qualità Vigneto - Fg. 203, Part. 103, Graffato 996 al catasto Fabbricati - Fg. 203, Part. 996, Sub. 1, Zc. 2, Categoria C2, Graffato 103 Valore di stima del bene: € 7.000,62
Il valore unitario deriva dal costo di ricostruzione a nuovo per fabbricati con caratteristiche simili, tenendo conto delle attuali condizioni di manutenzione e dell'ubicazione urbanistica del fabbricato.
Nel caso specifico, però, deve notarsi che il fabbricato ad uso deposito che insiste sul fondo in questione è stato costruito abusivamente. Non sono stati trovati, infatti, negli uffici comunali permessi di costruire o autorizzazioni a nome della esecutata e proprietaria del fondo dalla data di acquisto del terreno ad oggi. Poiché nell'atto di acquisto del fondo del 28/02/2011 in notai Eugenio Galfano di Marsala non si fa menzione di detto fabbricato, deve desumersi che il fabbricato stesso è stato edificato dopo l'atto di

acquisto e dunque è abusivo e non sanabile.

Il costo di demolizione è stimato a corpo in euro 5000, pertanto il valore complessivo del bene è pari al valore del fondo agricolo detratto il costo di demolizione, cioè euro 7.000 circa.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Marsala (TP) - Contrada Amabilina, piano T	108,00 mq	256,34 €/mq	€ 27.684,72	100,00%	€ 27.684,72
Bene N° 2 - Terreno Marsala (TP) - Contrada Amabilina	83,88 mq	83,46 €/mq	€ 7.000,62	100,00%	€ 7.000,62
				Valore di stima:	€ 34.685,34

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 08/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Basile Vincenzo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Foto degli immobil stimati (Aggiornamento al 23/10/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale nominativa aggiornata (Aggiornamento al 23/10/2023)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Planimetria Abitazione TAV1 (Aggiornamento al 23/10/2023)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Planimetria abitazione 1988 TAV2 (Aggiornamento al 23/10/2023)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto catastale con indicazioni TAV3 (Aggiornamento al 23/10/2023)
- ✓ N° 1 Google maps - Vista aerea con area TAV4 (Aggiornamento al 23/10/2023)

- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - Certificato Destinazione Urbanistica Terreni 2011 (Aggiornamento al 23/10/2023)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria Catastale Abitazione (Aggiornamento al 23/10/2023)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Marsala (TP) - Contrada Amabilina, piano T
Edificio di civile abitazione, edificato prima del 1967, composto da un unico corpo di fabbrica ad una elevazione sopra il piano di campagna in muratura portante con solai in laterocemento, in stato di semiabbandono, ma ancora in condizioni strutturali buone. Ubicato in zona periferica, ma facilmente raggiungibile da strada comunale asfaltata. Ricade in zona scarsamente urbanizzata, con presenza di altre unità immobiliari simili per caratteristiche costruttive: piccole unità immobiliare a una o due elevazioni, perlopiù monofamiliari.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 203, Part. 893, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A4, Graffato 893 al catasto Terreni - Fg. 203, Part. 434
Destinazione urbanistica: Dal punto di vista urbanistico il fabbricato presenta irregolarità in quanto di superficie e volume maggiore rispetto a quello regolarmente autorizzato con provvedimento n°170 del 1988 depositato presso il comune di Marsala per manutenzione straordinaria e sostituzione di solai. L'irregolarità può essere eliminata demolendo la porzione di fabbricato non autorizzata. Trattasi di circa 15 mq di superficie di piano terra e di un piccolo locale edificato in seconda elevazione.
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Marsala (TP) - Contrada Amabilina
Piccolo lotto di terreno confinante con il fabbricato descritto al bene n°1. Il terreno allo stato è incolto e abbandonato, presenta una parziale recinzione con muretto basso in conci di tufo. Il terreno ricade in zona non edificabile, pertanto il suo valore economico è poco significativo, specie se separato dall'abitazione di cui al bene n°1. Sul fondo insiste un fabbricato abusivo ad uso magazzino di circa 15 mq, annotato in catasto, ma privo di autorizzazione edilizia.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 203, Part. 102, Qualità Vigneto - Fg. 203, Part. 103, Graffato 996 al catasto Fabbricati - Fg. 203, Part. 996, Sub. 1, Zc. 2, Categoria C2, Graffato 103

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 132/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO 1

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Marsala (TP) - Contrada Amabilina, piano T		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 203, Part. 893, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A4, Graffato 893 Identificato al catasto Terreni - Fg. 203, Part. 434	Superficie	108,00 mq
Stato conservativo:	Allo stato l'immobile risulta in stato di semiabbandono e presenta danni rilevanti sia agli infissi che all'impianto elettrico interno. In generale necessità di una significativa manutenzione straordinaria per la riparazione/sostituzione degli infissi; la riparazione degli impianti elettrici ed idrici; sistemazione dei servizi igienici; pitturazione di tutte le superfici interne e completamento del prospetto esterno che manca dell'ultimo strato di finitura. Il degrado dovuto all'abbandono e alla conseguente mancanza di manutenzione ordinaria ne inficia la valutazione economica. Dal punto di vista statico e strutturale non si evidenziano elementi negativi che compromettono la solidità della struttura.		
Descrizione:	Edificio di civile abitazione, edificato prima del 1967, composto da un unico corpo di fabbrica ad una elevazione sopra il piano di campagna in muratura portante con solai in laterocemento, in stato di semiabbandono, ma ancora in condizioni strutturali buone. Ubicato in zona periferica, ma facilmente raggiungibile da strada comunale asfaltata. Ricade in zona scarsamente urbanizzata, con presenza di altre unità immobiliari simili per caratteristiche costruttive: piccole unità immobiliare a una o due elevazioni, perlopiù monofamiliari.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Marsala (TP) - Contrada Amabilina		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 203, Part. 102, Qualità Vigneto - Fg. 203, Part. 103, Graffato 996 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 203, Part. 996, Sub. 1, Zc. 2, Categoria C2, Graffato 103	Superficie	83,88 mq
Descrizione:	Piccolo lotto di terreno confinante con il fabbricato descritto al bene n°1. Il terreno allo stato è incolto e abbandonato, presenta una parziale recinzione con muretto basso in conci di tufo. Il terreno ricade in zona non edificabile, pertanto il suo valore economico è poco significativo, specie se separato dall'abitazione di cui al bene n°1. Sul fondo insiste un fabbricato abusivo ad uso magazzino di circa 15 mq, annotato in catasto, ma privo di autorizzazione edilizia.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Stato di occupazione:	Libero
------------------------------	--------