

---

# TRIBUNALE DI MARSALA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Accardo Angelo Christian, nell'Esecuzione Immobiliare 186/2024 del R.G.E.

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	3
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	4
Stato conservativo .....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali.....	5
Formalità pregiudizievoli.....	6
Regolarità edilizia .....	6
Stima / Formazione lotti.....	6
Riepilogo bando d'asta .....	9
<b>Lotto Unico .....</b>	9
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 186/2024 del R.G.E .....	10
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 224.364,78 .....</b>	10

## INCARICO

---

All'udienza del 27/01/2025, il sottoscritto Ing. Accardo Angelo Christian, con studio in Viale Risorgimento, 21 - 91021 - Campobello di Mazara (TP), email accardoangelo@inwind.it;accardoangelo78@gmail.com, PEC angelochristian.accardo@ordineingegneritrapani.it, Tel. 320 8068553, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/01/2025 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) - c/da Birdi Sottano

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di una civile abitazione composta da due verande coperte esterne, un soggiorno cucina, tre camere da letto e due bagni ed un ripostiglio.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Marsala (TP) - c/da Birdi Sottano

## 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 catastalmente confina a Nord/Est con la particella 260 a Sud Ovest con la particella 1047, entrambe di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Sud/Est confina catastalmente co la particella 1129 intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	124,82 mq	132,85 mq	1	132,85 mq	0,00 m	
Veranda	66,45 mq	72,18 mq	0,95	68,57 mq	0,00 m	
Cortile	273,93 mq	290,03 mq	0,18	52,21 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>253,63 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>253,63 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/03/1993 al 06/10/1993	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 1, Part. 188
Dal 06/10/1993 al 20/04/1995	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 1, Part. 1048
Dal 05/05/1995 al 24/06/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1048, Sub. 1 Categoria A4
Dal 24/06/2020 al 07/04/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1048, Sub. 1 Categoria A4

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1	1048	1	2	A4	6	5 vani		232,41 €	T		

### Corrispondenza catastale

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

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buono stato conservativo.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è stato realizzato con struttura in ferro zincato e pareti interne ed esterne formate da pannellature in Isolpan, poggiante su un basamento di cemento in c.c.a.; la copertura è del tipo leggera a falde inclinate.

La pavimentazione interna è in ceramica del tipo commerciale; le porte interne sono in legno tamburato; gli infissi esterni sono con persiane e le porte esterne sono in alluminio anodizzato.

I servizi igienici risultano regolarmente piastrellati secondo i canoni civili e dispongono di tutti gli elementi necessari all'uso abitativo.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNIALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/10/1993 al 24/06/2020	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DI VITA GINO ATTIL	06/10/1993	15138	
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/06/2020	**** Omissis ****	<b>Donazione</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

<b>Trascrizione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di trapani aggiornate al 31/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Trascrizioni*

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Marsala il 29/11/2024

Reg. gen. 26963 - Reg. part. 22534

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Una prima parte del prefabbricato è stata realizzata nel 1993, per tale abuso la precedente ditta proprietaria in data 22/02/1995, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ha inoltrato al Comune di Marsala istanza di sanatoria ai sensi della Legge 724/94.

Nel 2003 il prefabbricato è stato ampliato e pertanto la ditta proprietaria con RR. in data 10/12/2004 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha inoltrato nuova istanza di sanatoria ai sensi della Legge 326/03.

## 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) - c/da Birdi Sottano  
 Trattasi di una civile abitazione composta da due verande coperte esterne, un soggiorno cucina, tre camere da letto e due bagni ed un ripostiglio.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1048, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A4  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 266.311,50  
 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: E1 Microzona: 5 Tipologia prevalente: Ville e Villini  
 Stato conservazione: Normale

Per il valore di Locazione si stima il valore più probabile in 3.50 €/mq al mese, ossia un valore di 887.70 €/mese con un arrotondamento discrezionale di 850.00 €.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile Marsala (TP) - c/da Birdi Sottano	253,63 mq	1.050,00 €/mq	€ 266.311,50	100,00%	€ 266.311,50
Valore di stima:					€ 266.311,50

Valore di stima: € 266.311,50

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Completamento e ritiro domande di condono edilizio	2000,00	€
vizi occulti	15,00	%

**Valore finale di stima: € 224.364,78**

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 08/04/2025

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

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Pianimetrie catastali - planimetria catastale (Aggiornamento al 07/04/2025)
- ✓ N° 2 Foto - Tav.n.1 Rilievo fotografico (Aggiornamento al 07/04/2025)
- ✓ N° 3 Tavola del progetto - Progetto Architettonico (Aggiornamento al 07/04/2025)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Domande di condono 724/94 326/03 (Aggiornamento al 07/04/2025)
- ✓ N° 5 Altri allegati - APE (Aggiornamento al 07/04/2025)
- ✓ N° 6 Altri allegati - PERIZIA VERSIONE PRIVACY (Aggiornamento al 08/04/2025)

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Marsala (TP) - c/da Birdi Sottano  
Trattasi di una civile abitazione composta da due verande coperte esterne, un soggiorno cucina, tre camere da letto e due bagni ed un ripostiglio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1048, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 224.364,78**

**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 186/2024 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 224.364,78**

---

<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Marsala (TP) - c/da Birdi Sottano		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1048, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A4	<b>Superficie</b>	253,63 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in buono stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di una civile abitazione composta da due verande coperte esterne, un soggiorno cucina, tre camere da letto e due bagni ed un ripostiglio.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		