

# TRIBUNALE DI MARSALA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Laudicina Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 3/2025 del R.G.E.

contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa .....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Marsala (TP) - Contrada Bambina n. 27, piano T.....	4
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Marsala (TP) - Contrada Bambina n. 27, piano T .....	4
Lotto Unico .....	4
Titolarità .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Marsala (TP) - Contrada Bambina n. 27, piano T .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Marsala (TP) - Contrada Bambina n. 27, piano T .....	5
Confini.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Marsala (TP) - Contrada Bambina n. 27, piano T .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Marsala (TP) - Contrada Bambina n. 27, piano T .....	5
Consistenza.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Marsala (TP) - Contrada Bambina n. 27, piano T .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Marsala (TP) - Contrada Bambina n. 27, piano T .....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Marsala (TP) - Contrada Bambina n. 27, piano T .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Marsala (TP) - Contrada Bambina n. 27, piano T .....	7
Dati Catastali .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Marsala (TP) - Contrada Bambina n. 27, piano T .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Marsala (TP) - Contrada Bambina n. 27, piano T .....	8
Stato conservativo .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Marsala (TP) - Contrada Bambina n. 27, piano T .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Marsala (TP) - Contrada Bambina n. 27, piano T .....	9
Parti Comuni .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Marsala (TP) - Contrada Bambina n. 27, piano T .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Marsala (TP) - Contrada Bambina n. 27, piano T .....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Marsala (TP) - Contrada Bambina n. 27, piano T .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Marsala (TP) - Contrada Bambina n. 27, piano T .....	9
Stato di occupazione .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Marsala (TP) - Contrada Bambina n. 27, piano T .....	10



<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Marsala (TP) - Contrada Bambina n. 27, piano T .....	10
Provenienze Ventennali .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Marsala (TP) - Contrada Bambina n. 27, piano T .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Marsala (TP) - Contrada Bambina n. 27, piano T .....	11
Normativa urbanistica .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Marsala (TP) - Contrada Bambina n. 27, piano T .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Marsala (TP) - Contrada Bambina n. 27, piano T .....	11
Regolarità edilizia .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Marsala (TP) - Contrada Bambina n. 27, piano T .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Marsala (TP) - Contrada Bambina n. 27, piano T .....	12
Stima / Formazione lotti .....	12
Riepilogo bando d'asta.....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 3/2025 del R.G.E. ....	16
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 165.869,20</b> .....	16



## INCARICO

---

All'udienza del 29/01/2023, il sottoscritto Geom. Laudicina Giovanni, con studio in Via San Martino, 31/A - 91026 - Mazara del Vallo (TP), email giovannilaudicina@tiscali.it, PEC giovanni.laudicina@geopec.it, Tel. 0923 361065, Fax 0923 361065, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/01/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Marsala (TP) - Contrada Bambina n. 27, piano T
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Marsala (TP) - Contrada Bambina n. 27, piano T

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MARSALA (TP) - CONTRADA BAMBINA N. 27, PIANO T**

---

Trattasi di un'unità immobiliare urbana ad uso civile abitazione posta a piano terra con accesso direttamente dalla strada comunale, avente destinazione d'uso residenziale, inserito in un contesto urbanistico di tipo residenziale. Comprende anche l'area libera di proprietà della stessa ditta confinante con il fabbricato principale.

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

### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA BAMBINA N. 27, PIANO T**

---

Trattasi di un'unità immobiliare urbana ad uso magazzino e locale di deposito, posta a piano terra con accesso direttamente dalla strada comunale, avente destinazione d'uso catastale C/2, inserito in un contesto urbanistico di tipo residenziale.

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

## LOTTO UNICO

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Marsala (TP) - Contrada Bambina n. 27, piano T
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Marsala (TP) - Contrada Bambina n. 27, piano T

## TITOLARITÀ

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MARSALA (TP) - CONTRADA BAMBINA N. 27, PIANO T**

---

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

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

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

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

### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA BAMBINA N. 27, PIANO T**

---

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

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

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

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

## CONFINI

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MARSALA (TP) - CONTRADA BAMBINA N. 27, PIANO T**

---

L'immobile è ubicato all'interno della particella catastale 452 e confina a ovest con le particelle catastali n. 91,93,94, a sud con la particella 95, a est con immobile della particella n. 731 e infine a nord con la strada comunale.

### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA BAMBINA N. 27, PIANO T**

---

L'immobile è ubicato all'interno della particella catastale 452 e confina a ovest con le particelle catastali n. 91,93,94, a sud con la particella 95, a est con immobile della particella n. 731 e infine a nord con la strada comunale.



## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MARSALA (TP) - CONTRADA BAMBINA N. 27, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	195,51 mq	238,22 mq	1	238,22 mq	3,05 m	T
Terreno agricolo	1181,00 mq	1181,00 mq	0,06	8,71 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				246,93 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				246,93 mq		

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel territorio comunale di Marsala e precisamente nella C.da Bambina al civico 27, in una zona non centrale rispetto al centro sociale, burocratico e commerciale, ma comunque raggiunto dai principali servizi. Consiste in un piano terra adibito a uso civile abitazione, così composta: quattro vani, cucina, soggiorno, accessori e un corpo separato comunicante, costituito da un ampio vano adibito a cucina pranzo più accessori. Comprende l'area libera del terreno circostante (Corte comune B.C.N.C.).

### BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA BAMBINA N. 27, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	225,19 mq	256,19 mq	1	256,19 mq	4,50 m	T
Totale superficie convenzionale:				256,19 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				256,19 mq		

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel territorio comunale di Marsala e precisamente nella C.da Bambina al civico 27, in una zona non centrale rispetto al centro sociale, burocratico e commerciale, ma comunque raggiunto dai principali servizi. Consiste in un piano terra adibito a uso magazzino e locale di deposito.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MARSALA (TP) - CONTRADA BAMBINA N. 27, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/10/1989 al 07/04/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 305, Part. 452, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A2 Cl.6, Cons. 7 Rendita € 650,74 Piano T
Dal 07/04/2006 al 25/02/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 305, Part. 452, Sub. 5, Zc. 2 Categoria A2 Cl.6, Cons. 7,5 Rendita € 697,22 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA BAMBINA N. 27, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/10/1989 al 13/04/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 305, Part. 452, Sub. 4, Zc. 2 Categoria C2 Cl.9, Cons. 210 Rendita € 629,04 Piano T
Dal 13/04/2006 al 25/02/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 305, Part. 452, Sub. 4, Zc. 2 Categoria C2 Cl.9, Cons. 210 Rendita € 629,04 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MARSALA (TP) - CONTRADA BAMBINA N. 27, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	



Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	305	452	5	2	A2	6	7,5		697,22 €	T	

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrato quanto segue: L'unità immobiliare urbana oggetto del pignoramento si trova censito al N.C.E.U. alla particella 452 sub 5 e la planimetria catastale, risulta corrispondente allo stato di fatto. L'attiguo appezzamento di terreno libero fa parte del sub 1, ed è un bene comune non censibile ai sub 4 e 5. Su questa area libera insiste anche una tettoia in legno, che non risulta inserita nell'elaborato planimetrico catastale.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA BAMBINA N. 27, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	305	452	4	2	C2	9	210		629,04 €	T	

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrato quanto segue: L'unità immobiliare urbana oggetto del pignoramento si trova censito al N.C.E.U. alla particella 452 sub 4 e la planimetria catastale, risulta parzialmente corrispondente allo stato di fatto (manca un muro divisorio e la rappresentazione di alcune finestre). L'attiguo appezzamento di terreno libero sub 1, è un bene comune non censibile ai sub 4 e 5.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MARSALA (TP) - CONTRADA BAMBINA N. 27, PIANO T

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare, per quanto visibile ed ispezionabile nel corso del sopralluogo è accettabile, considerato che trattasi di un edificio costruito negli anni passati. Si sono riscontrate tracce di umidità ascendente nelle murature di piano terra, dovute sicuramente sia alla cattiva esecuzione delle stesse, sia al fatto che ci troviamo in una zona in cui la falda freatica è superficiale. In oltre si rilevano anche delle lievi lesioni sulla muratura. Lo stato di conservazione generale, per quanto visibile ed ispezionabile nel corso del





sopralluogo è buona, considerato la normale vetustà delle finiture risalenti all'epoca della costruzione.

#### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA BAMBINA N. 27, PIANO T**

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare, per quanto visibile ed ispezionabile nel corso del sopralluogo è accettabile, considerato che trattasi di una costruzione allo stato rustico e la normale vetustà delle finiture risalenti all'epoca della costruzione.

### **PARTI COMUNI**

#### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MARSALA (TP) - CONTRADA BAMBINA N. 27, PIANO T**

L'immobile pignorato non risulta essere inserito in un contesto condominiale. L'unità immobiliare è dotata di un bene comune non censibile costituito da una corte che comprende tutto il terreno libero e i viali.

#### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA BAMBINA N. 27, PIANO T**

L'immobile pignorato non risulta essere inserito in un contesto condominiale. L'unità immobiliare è dotata di un bene comune non censibile costituito da una corte che comprende tutto il terreno libero e i viali.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

#### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MARSALA (TP) - CONTRADA BAMBINA N. 27, PIANO T**

L'unità immobiliare urbana è posta a piano terra, facente parte di un fabbricato a una elevazione fuori terra. Detto fabbricato è stato realizzato con struttura portante del tipo misto in muratura di conci di tufo, e solai in latero cemento. La copertura è piana tipica della tipologia del fabbricato e l'altezza netta dei vani principali è di ml. 3,05. Le pareti interne sono rifinite con tonachina e ultima mano di tinteggiatura, escluse parzialmente le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle di ceramica, mentre le pareti esterne dei prospetti sono rifinite con intonaco e ultima mano di tinteggiatura. La pavimentazione è con mattoni in ceramica diversa per ogni ambiente, tipica dell'epoca di realizzazione. Gli infissi esterni sono in alluminio laccati e avvolgibili in plastica, mentre gli infissi interni sono in legno tamburato. Gli impianti idrico ed elettrico sono sottotraccia.

#### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA BAMBINA N. 27, PIANO T**

L'unità immobiliare urbana è posta a piano terra, facente parte di un fabbricato a una elevazione fuori terra. Detto fabbricato è stato realizzato con struttura portante del tipo misto in muratura di conci di tufo, e solai con travi in ferro e ondolino soprastanti. La copertura è a falda tipica della tipologia del fabbricato e l'altezza netta varia da mt. 3.30 a mt. 4.50. Le pareti interne ed esterne sono rifinite solo con rinzafo. La pavimentazione è in massetto cementizio. Gli infissi esterni sono in ferro. Le lastre di copertura in ondolino, considerata l'epoca della loro installazione risultano essere in amianto e che per quanto visibili ed ispezionabili nel corso del sopralluogo risultano ancora integre. Ma trattandosi di materiale altamente nocivo alla salute verranno calcolati i costi per la rimozione e lo smaltimento dello stesso indicati nella sezione "Deprezzamenti".

### **STATO DI OCCUPAZIONE**



BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MARSALA (TP) - CONTRADA BAMBINA N. 27, PIANO T

L'immobile risulta occupato dal debitore

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA BAMBINA N. 27, PIANO T

L'immobile risulta occupato dal debitore

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MARSALA (TP) - CONTRADA BAMBINA N. 27, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/02/1990 al 07/04/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		P.G. SALVO	16/02/1990	32664	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/04/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GALFANO EUGENIO	13/04/2006	46799	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA BAMBINA N. 27, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/02/1990 al 13/04/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		P.G. SALVO	16/02/1990	32664	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/04/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GALFANO EUGENIO	13/04/2006	46799	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

**NORMATIVA URBANISTICA****BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MARSALA (TP) - CONTRADA BAMBINA N. 27, PIANO T**

Lo strumento urbanistico vigente nel comune di Marsala è il Piano Comprensoriale n. 1, approvato con D.P.R.S. in data 29/11/1977 n. 133/A e pubblicato nella G.U. della Regione Siciliana n. 8 del 25/02/1978. Secondo il Piano Comprensoriale vigente, l'immobile pignorato ricade nella tavola 17 parte in zona B e parte agricola.

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA BAMBINA N. 27, PIANO T**

Lo strumento urbanistico vigente nel comune di Marsala è il Piano Comprensoriale n. 1, approvato con D.P.R.S. in data 29/11/1977 n. 133/A e pubblicato nella G.U. della Regione Siciliana n. 8 del 25/02/1978. Secondo il Piano Comprensoriale vigente, l'immobile pignorato ricade nella tavola 17 parte in zona B e parte agricola.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MARSALA (TP) - CONTRADA BAMBINA N. 27, PIANO T**

---

L'immobile pignorato e' stato edificato in parte in virtù della Licenza Edilizia rilasciata dal Sindaco di Marsala il 22 Maggio 1971 ed in parte in assenza di Licenza Edilizia, con lavori ultimati nell'anno 197. Per tali abusi, a seguito della istanza di sanatoria, presentata al Comune di Marsala in data 1° Aprile 1986 - prot.n.2890, il Comune di Marsala, in data 13 Marzo 2006, ha rilasciato l'Attestazione n.24 dalla quale si evince che la Concessione Edilizia in Sanatoria "RISULTA ASSENTITA". Tutto ciò come specificato nel titolo di proprietà del Dott. E. Galfano nella sezione regolarità edilizie.

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

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

### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA BAMBINA N. 27, PIANO T**

---

L'immobile pignorato e' stato edificato in parte in virtù della Licenza Edilizia rilasciata dal Sindaco di Marsala il 22 Maggio 1971 ed in parte in assenza di Licenza Edilizia, con lavori ultimati nell'anno 197. Per tali abusi, a seguito della istanza di sanatoria, presentata al Comune di Marsala in data 1° Aprile 1986 - prot.n.2890, il Comune di Marsala, in data 13 Marzo 2006, ha rilasciato l'Attestazione n.24 dalla quale si evince che la Concessione Edilizia in Sanatoria "RISULTA ASSENTITA". Tutto ciò come specificato nel titolo di proprietà del Dott. E. Galfano nella sezione regolarità edilizie.

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

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

---

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---



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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Marsala (TP) - Contrada Bambina n. 27, piano T

Trattasi di un'unità immobiliare urbana ad uso civile abitazione posta a piano terra con accesso direttamente dalla strada comunale, avente destinazione d'uso residenziale, inserito in un contesto urbanistico di tipo residenziale. Comprende anche l'area libera di proprietà della stessa ditta confinante con il fabbricato principale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 305, Part. 452, Sub. 5, Zc. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 160.504,50

Il valore commerciale del bene pignorato e' stato determinato sulla base delle seguenti variabili:ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità' della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finiture e confort, consistenza, regolarità geometrica, della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù' passive e attive, dati metrici e infine il momento di mercato della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita una attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più' probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Marsala (TP) - Contrada Bambina n. 27, piano T

Trattasi di un'unità immobiliare urbana ad uso magazzino e locale di deposito, posta a piano terra con accesso direttamente dalla strada comunale, avente destinazione d'uso catastale C/2, inserito in un contesto urbanistico di tipo residenziale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 305, Part. 452, Sub. 4, Zc. 2, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 64.047,50

Il valore commerciale del bene pignorato e' stato determinato sulla base delle seguenti variabili:ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità' della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finiture e confort, consistenza, regolarità geometrica, della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù' passive e attive, dati metrici e infine il momento di mercato della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita una attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più' probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Villetta Marsala (TP) - Contrada Bambina n. 27, piano T	246,93 mq	650,00 €/mq	€ 160.504,50	100,00%	€ 160.504,50
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino Marsala (TP) - Contrada Bambina n. 27, piano T	256,19 mq	250,00 €/mq	€ 64.047,50	100,00%	€ 64.047,50
Valore di stima:					€ 224.552,00



Valore di stima: € 224.552,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Decurtazione Forfettaria per eventuali spese insolute e l'assenza di garanzia per vizi occulti (15% del valore).	33682,80	€
Costi e oneri tecnici per la rimozione delle opere abusive (tettoia)	5000,00	€
Costi per la rimozione e smaltimento dell'amianto posto sulla copertura del magazzino e installazioni nuovi pannelli di copertura	20000,00	€

Valore finale di stima: € 165.869,20

Per la determinazione del più probabile valore venale dell'immobile si esegue la stima adottando il metodo "sintetico" attraverso parametri comparativi. Per tale metodo sintetico, si è ritenuto di adottare, tra i vari parametri unitari utilizzabili, lo sviluppo della superficie espresso in metri quadrati. Sono state poi prese in considerazione le caratteristiche posizionali sia estrinseche (ubicazione dell'immobile rispetto al centro della città) che intrinseche (panoramicità, orientamento, soleggiamento e quota dal piano stradale), nonché gli attuali prezzi di mercato attualmente vigenti, rilevati da compravendite di immobili effettuate nelle stesse zone o in zone limitrofe assimilabili.

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.

Mazara del Vallo, li 05/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Laudicina Giovanni

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - All. 1 Verbale di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - All. 2 Elaborati grafici e rilievi
- ✓ Altri allegati - All. 3 Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - All. 4 Planimetrie Catastali
- ✓ Altri allegati - All. 5 Visure Catastali
- ✓ Altri allegati - All. 6 Ricevuta Pec Bozza alle parti
- ✓ Altri allegati - All. 7 Titolo di Proprietà
- ✓ Altri allegati - All. 8 Perizia versione Privacy



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Marsala (TP) - Contrada Bambina n. 27, piano T  
Trattasi di un'unità immobiliare urbana ad uso civile abitazione posta a piano terra con accesso direttamente dalla strada comunale, avente destinazione d'uso residenziale, inserito in un contesto urbanistico di tipo residenziale. Comprende anche l'area libera di proprietà della stessa ditta confinante con il fabbricato principale.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 305, Part. 452, Sub. 5, Zc. 2, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Lo strumento urbanistico vigente nel comune di Marsala è il Piano Comprensoriale n. 1, approvato con D.P.R.S. in data 29/11/1977 n. 133/A e pubblicato nella G.U. della Regione Siciliana n. 8 del 25/02/1978. Secondo il Piano Comprensoriale vigente, l'immobile pignorato ricade nella tavola 17 parte in zona B e parte agricola.
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Marsala (TP) - Contrada Bambina n. 27, piano T  
Trattasi di un'unità immobiliare urbana ad uso magazzino e locale di deposito, posta a piano terra con accesso direttamente dalla strada comunale, avente destinazione d'uso catastale C/2, inserito in un contesto urbanistico di tipo residenziale.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 305, Part. 452, Sub. 4, Zc. 2, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Lo strumento urbanistico vigente nel comune di Marsala è il Piano Comprensoriale n. 1, approvato con D.P.R.S. in data 29/11/1977 n. 133/A e pubblicato nella G.U. della Regione Siciliana n. 8 del 25/02/1978. Secondo il Piano Comprensoriale vigente, l'immobile pignorato ricade nella tavola 17 parte in zona B e parte agricola.

**Prezzo base d'asta: € 165.869,20**



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 3/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 165.869,20

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Marsala (TP) - Contrada Bambina n. 27, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 305, Part. 452, Sub. 5, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	246,93 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare, per quanto visibile ed ispezionabile nel corso del sopralluogo è accettabile, considerato che trattasi di un edificio costruito negli anni passati. Si sono riscontrate tracce di umidità ascendente nelle murature di piano terra, dovute sicuramente sia alla cattiva esecuzione delle stesse, sia al fatto che ci troviamo in una zona in cui la falda freatica è superficiale. In oltre si rilevano anche delle lievi lesioni sulla muratura. Lo stato di conservazione generale, per quanto visibile ed ispezionabile nel corso del sopralluogo è buona, considerato la normale vetustà delle finiture risalenti all'epoca della costruzione.		
Descrizione:	Trattasi di un'unità immobiliare urbana ad uso civile abitazione posta a piano terra con accesso direttamente dalla strada comunale, avente destinazione d'uso residenziale, inserito in un contesto urbanistico di tipo residenziale. Comprende anche l'area libera di proprietà della stessa ditta confinante con il fabbricato principale.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore		

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Marsala (TP) - Contrada Bambina n. 27, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 305, Part. 452, Sub. 4, Zc. 2, Categoria C2	Superficie	256,19 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare, per quanto visibile ed ispezionabile nel corso del sopralluogo è accettabile, considerato che trattasi di una costruzione allo stato rustico e la normale vetustà delle finiture risalenti all'epoca della costruzione.		
Descrizione:	Trattasi di un'unità immobiliare urbana ad uso magazzino e locale di deposito, posta a piano terra con accesso direttamente dalla strada comunale, avente destinazione d'uso catastale C/2, inserito in un contesto urbanistico di tipo residenziale.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore		

