
Relazione di Stima per Valutazione Immobiliare

Immobili oggetto di stima:

- A) *Appartamento di piano primo sito in Marsala (TP) in Via Abele Damiani 64 e Pertinenza dell'appartamento, ovvero posto auto sito in Marsala (TP) nella Via Scalilla.*

Tecnico incaricato: **Ing. Marisa Barraco**
Iscritto all'Albo della Provincia di Trapani al n°2051
C.F. BRRMRS97P49D423K – P.IVA 02876850815
Con studio in Marsala nella Via Mazzini 126
PEC marisabarraco@pec.it
E-mail: fem.ingegneri@gmail.com
Tel. Cell. 3382937207

PREMESSA

A seguito dell'incarico conferito dal Dott. Stefano Maria Impellizzeri nella qualità di Liquidatore della procedura di R.G. 1/2025 –Sentenza 2/2025, la sottoscritta Ing. Marisa Barraco, nata a Marsala il 09.09.1997, libero professionista con studio tecnico in Via Mazzini 126, Marsala (TP), iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Trapani con il n. 2051, dopo aver effettuato in data 12/01/2025 sopralluogo agli immobili oggetto di stima, ha formulato il testo della presente relazione effettuando preventivamente le necessarie operazioni di analisi immobiliare finalizzate alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili di seguito descritti, ritenendo opportuno effettuare accessi on-line presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate di Trapani, al fine di acquisire:

- visure catastali attuali;
- planimetrie catastali;
- più recenti valori di mercato di zona da parte dell'OMI.

Inoltre, è stata effettuata visione della concessione edilizia n. 184 del 16.09.08 e Variante in corso d'opera C.E. N. 11 del 2011.

La sottoscritta, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, della consistenza, del sistema costruttivo, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato: **stima sintetica**, che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni. Al fine di avere parametri di confronto attendibili, lo scrivente ha effettuato, in primo luogo, un'analisi comparativa di annunci, apparsi sulle emerothecche cittadine, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili. In secondo luogo, è stata condotta in loco, con l'aiuto di qualche collaboratore, un'indagine di mercato presso le agenzie locali, al fine di avere dati storici di sicura attendibilità.

Questo metodo di stima può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Gli immobili descritti nella presente relazione sono individuati tutti nel Comune di Marsala in base al sottoscritto elenco:

A) Appartamento di piano primo sito in Marsala (TP) in Via Abele Damiani 64 e Pertinenza dell'appartamento, ovvero posto auto sito in Marsala (TP) nella Via Scalilla.

UBICAZIONE E DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

L'immobile costituisce un appartamento residenziale facente parte di una palazzina condominiale, con androne d'ingresso e ascensore, sita nella via Abele Damiani al civ. n. 64 e da cui si accede.

E' dotato di tutte le caratteristiche di civile abitazione, in buono stato di conservazione e con rifiniture di livello medio. Pertinenti all'abitazione un posto auto scoperto, collegato all'androne da un accesso secondario. La zona in cui ricade è in posizione centrale, nel centro di Marsala, provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, servita da scuole, supermercati, negozi, farmacia nelle vicinanze, facilitando la vita quotidiana.

Dalla consultazione della cartografia e delle Norme/Regimi del Piano Paesaggistico della Provincia di Trapani, il fabbricato risulta ricadere negli Ambiti 2 e 3 ed è classificato in livello di tutela 1."

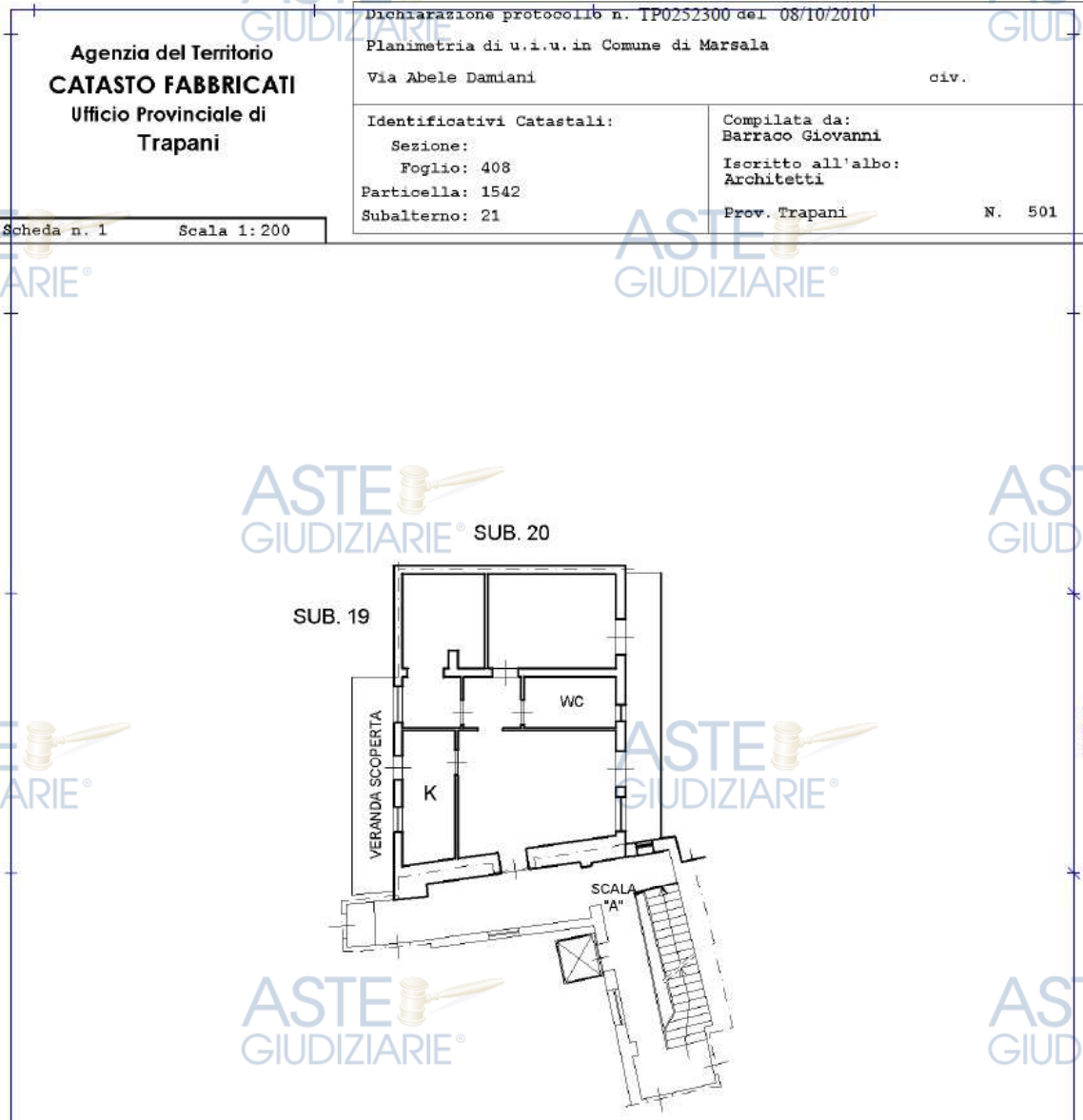
Il livello di tutela 1 è riferito ad aree con valori percettivi e/o assetti paesaggistici meritevoli di conservazione e controllo delle trasformazioni.

Eventuali interventi edilizi/di trasformazione risultano pertanto subordinati ai procedimenti autorizzativi paesaggistici previsti dalla normativa vigente.



Ortofoto della zona, la campitura in rosso indica la palazzina ove è ubicato l'appartamento

Il posto auto esterno è individuato con il subalterno 34, classificato in Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 10,00 mq. Il posto auto identificato al Catasto Fabbricati come subalterno 34 risulta confinare con il subalterno 35, anch'esso posto auto, con il subalterno 3 ,bene comune non censibile, ovvero area libera per manovre di auto, e, per altro lato, con il muro di recinzione che delimita la proprietà verso Via Scalilla.



Stralcio planimetria catastale dell'appartamento

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Trapani	Dichiarazione protocollo n. IP0252300 del 08/10/2010 Planimetria di u.i.u. in Comune di Marsala Via Scalilla civ.	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 408 Particella: 1542 Subalterno: 34	Compilata da: Barraco Giovanni Iscritto all'albo: Architetti Prov. Trapani N. 501
Scheda n. 1 Scala 1:200		

Posto auto scoperto accessibile dal vicolo Scalilla

TITOLI DI PROVENIENZA

La titolarità degli immobili, appartamento e posto auto scoperto, risultano in base all'atto di compravendita stipulato dal Notaio Costanza Luisa a Siracusa in data 07.11.2013 Rep. N. 32530, Titolari dei beni sono i

nella parte di 50% ciascuno indiviso. L'immobile è stato venduto dalla società

quale proprietaria dell'area e del fabbricato

in base all'atto di compravendita stipulato dal Notaio Costanza Luisa a Siracusa in data 11.12.2007 Rep. N. 28758.

Alla data di redazione della presente Consulenza Tecnica di Parte, l'immobile oggetto di valutazione risulta occupato dalla , la quale vi risiede stabilmente.

Dall'esame della documentazione disponibile e delle verifiche effettuate, la suddetta risulta altresì comproprietaria dell'immobile per la quota pari al 50%, in virtù del titolo di proprietà sopra citato.

In considerazione di tale circostanza, l'immobile non risulta nella piena e immediata disponibilità della restante quota di proprietà, rendendo non determinabili con certezza le tempistiche per l'eventuale immissione in possesso della stessa, poiché l'occupante ha pieno titolo dell'occupazione dell'immobile.

L'eventuale liberazione o diversa disponibilità dell'immobile risulta subordinata a possibili accordi tra i comproprietari ovvero all'esito di eventuali procedimenti giudiziari, i cui tempi non sono allo stato prevedibili e dipendono da variabili non direttamente controllabili dalla sottoscritta.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE

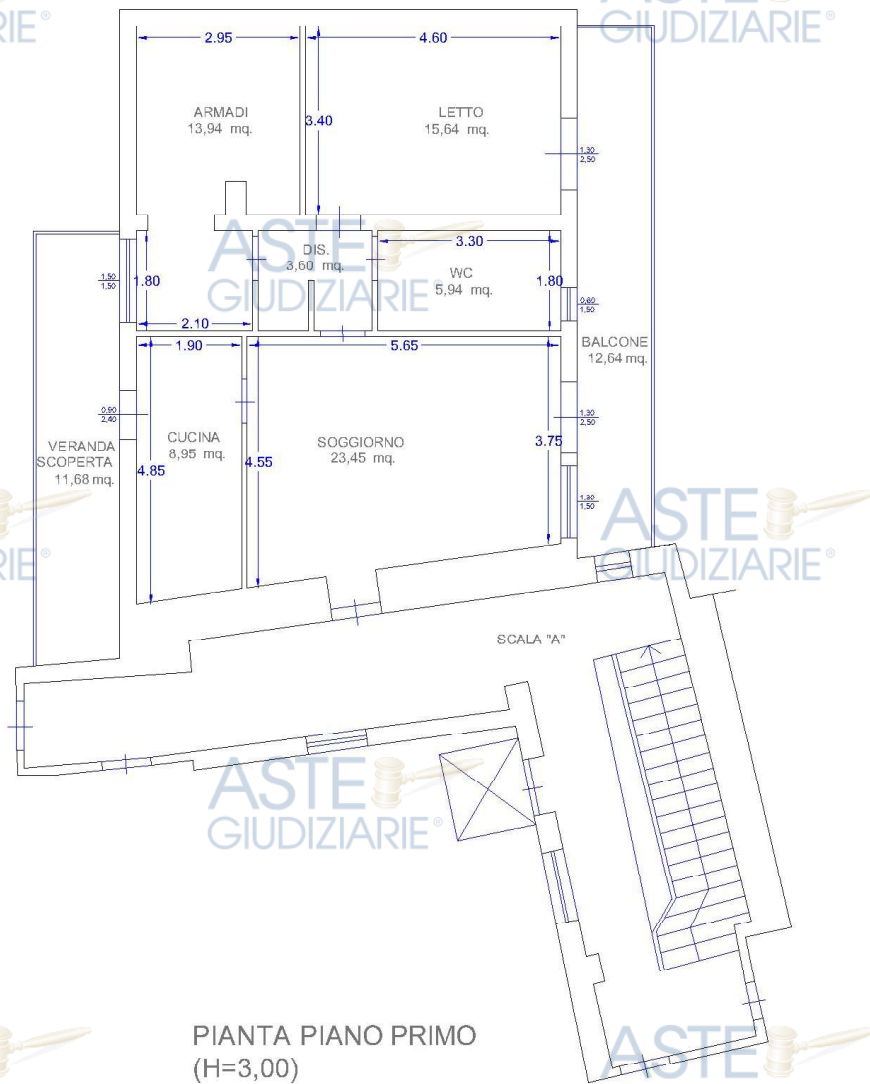
A seguito di apposita richiesta tramite PEC prot. n. 2680 del 27.01.2026, di verifica presso il portale ENEA della Regione Sicilia, relativa all'immobile oggetto di perizia, non risulta presente alcun Attestato di Prestazione Energetica (APE) depositato o registrato nei relativi archivi. Pertanto, allo stato attuale, l'immobile risulta privo di certificazione energetica ai sensi della normativa vigente.

(ALLEGATO A)

CONFORMITA' URBANISTICA

L'appartamento è posto a piano primo di una palazzina condominiale edificata in data remota e comunque anteriormente al 1967. Successivamente, la palazzina è stata oggetto di ristrutturazione, cambio d'uso e frazionamento in più unità immobiliari. Per tali lavori è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 184 del 16.09.08 e Variante in corso d'opera C.E. N. 11 del 2011. Dalla richiesta di visione e copia del progetto allegato alla concessione edilizia, effettuato in data 08/01/2026, risulta che l'appartamento è conforme alla concessione edilizia se non per piccola difformità dovuta alla presenza di un tramezzo in corrispondenza del disimpegno e l'assenza di una finestra nel vano cucina, così come alla planimetria catastale.

Si allega planimetria conferme alle C.E. n. 11 del 2011:



Per cui, si considerino le spese per regolarizzare ciò:

- Sanatoria al comune pari a 2.500,00 € comprese le spese;
- Docfa per regolarizzare planimetria catastale 700,00 € comprese le spese.

Per un totale di 3.200,00 €.

SITUAZIONE DEBITORIA CONDOMINIALE

Dalle verifiche effettuate e dalla documentazione acquisita presso l'Amministrazione del Condominio di appartenenza, è emerso che l'unità immobiliare oggetto della presente perizia risulta gravata da un debito condominiale pari a € 1.257,03 (euro milleduecentocinquantesette/03), riferito a oneri condominiali ordinari e/o straordinari non corrisposti per l'unità immobiliare e un debito condominiale di € 677,24 (euro seicentosestantasette/24) relativo il posto auto. Per un totale di € 1.934,27 (euro millenovecentotrentaquattro/27) (ALLEGATO B)

Tale esposizione debitoria risulta maturata fino alla data di redazione della presente perizia, a seguito

di spese regolarmente deliberate dall'assemblea condominiale e ripartite secondo le tabelle millesimali vigenti. Il debito permane a carico dell'unità immobiliare ai sensi dell'art. 63 delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile.

La presenza del suddetto debito condominiale costituisce un fattore di incidenza negativa sul valore dell'immobile, in quanto comporta un onere economico aggiuntivo per l'eventuale acquirente o avente causa, qualora non venga estinto prima del trasferimento della proprietà.

Ai fini estimativi, si dà atto di tale circostanza, precisando che l'importo sopra indicato dovrà essere detratto o comunque considerato nella determinazione del valore finale di stima, salvo conguaglio a seguito di rendicontazione condominiale definitiva.

ISPEZIONI IPOTECARIE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Ufficio Provinciale di Trapani – Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 30/01/2026, emerge quanto segue.

Sull'immobile oggetto di perizia, sito nel Comune di Marsala (TP), censito al Catasto Fabbricati al Foglio 408, particella 1542, subalterni 21 (abitazione di tipo civile, categoria A/2, consistenza 5 vani) e 34 (autorimessa, categoria C/6, consistenza 10 mq), risultano iscritte le seguenti ipoteche giudiziali :

- Ipoteca giudiziale n. 1

Risulta iscritta ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, a favore della B.C.C. San Michele di Caltanissetta e Pietraperzia S.C.A.R.L., con sede in Caltanissetta, iscritta presso la Conservatoria con nota R.G. n. 4872 – R.P. n. 406, presentazione n. 23 del 14/03/2017.

L'ipoteca trae origine da atto giudiziario del Tribunale di Enna, repertorio n. 151 dell'11/07/2012, per un capitale di € 12.829,28, oltre interessi al tasso annuo del 7,25%, spese per € 637,00, per un importo complessivo garantito pari a € 28.000,00.

L'iscrizione grava sull'intera proprietà degli immobili sopra descritti ed è posta contro i signori
, ciascuno per la quota di proprietà pari a 1/2 .

- Ipoteca giudiziale n. 2

Risulta altresì iscritta ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. per Azioni, con sede in Ragusa, iscritta presso la Conservatoria con nota R.G. n. 10848 – R.P. n. 997, presentazione n. 17 dell'11/06/2019.

L'ipoteca deriva da atto giudiziario del Tribunale Civile di Enna, repertorio n. 229/18 del 31/05/2018, per un capitale di € 14.194,47, con importo complessivo garantito pari a € 10.000,00.

Anche tale formalità grava sugli immobili oggetto di perizia ed è iscritta contro i medesimi soggetti, ciascuno per la quota di proprietà pari a 1/2.

Si allegano le ispezioni ipotecarie (ALLEGATO C)

ASTE GIUDIZIARIE® STIMA IMMOBILIARE

Come già espresso in premessa si procederà ad una stima sintetica comparativa tra il nostro bene oggetto di stima e beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili, ovvero è stata fatta una ricerca di mercato di immobili simili della stessa zona.

La **Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate** con riferimento al I semestre del 2025 e alla zona B3, che comprende la fascia CENTRALE/CENTRO STORICO (COMPRESA DA Porta Nuova a Piazza Matteotti) in cui si inserisce il nostro bene, denota una forbice molto ampia tra i valori di mercato delle abitazioni civili, in uno stato di normalità, che oscillano tra un min. di 850 €/mq e un max di 1250 €/mq con riferimento alle superfici lorde.

La zona in cui si colloca l'unità abitativa oggetto di stima è molto attiva per compravendite e locazioni essendo a margine del centro cittadino. La ricerca e l'esame dei valori di mercato di abitazioni simili alla nostra, deducibili da listini e bollettini di agenzie immobiliari, osservatori del mercato locale e da atti di compravendita analoghi ha dato risultati, espressi in €/mq, si inseriscono perfettamente nella forbice sopracitata dell'OMI e si attestano su un valore medio di 1.000 €/mq.

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità (è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il parziale rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente per verificare la rispondenza delle misure riportate sulla planimetria castale) è quella totale comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate ponderatamente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Bene	Superficie (mq)	Coefficiente	Superficie ponderata (mq)
Appartamento	87,00	100 %	87,00
Balcone scoperto	12,64	25 %	3,16
Veranda scoperta	11,68	25 %	2,92
Posto auto scoperto	10,00	20 %	2,00
		TOTALE	95,08

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'appartamento lo otteniamo moltiplicando la superficie commerciale ponderata per la quotazione media al metro quadro riscontrato nella zona di riferimento assunto in € 950,00/mq:

95,08 mq x 1.000 €/mq = 95.080,00 € ~ **€ 95.000,00 (Valore commerciale stimato).**

Da ciò vanno detratti 3.200,00 € per regolarizzare l'unità immobiliare e 1.934,27 € di oneri condominiali.

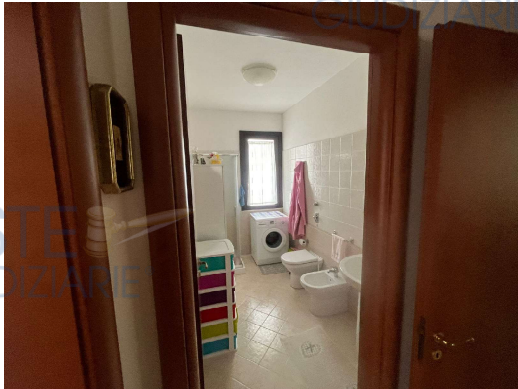
Foto



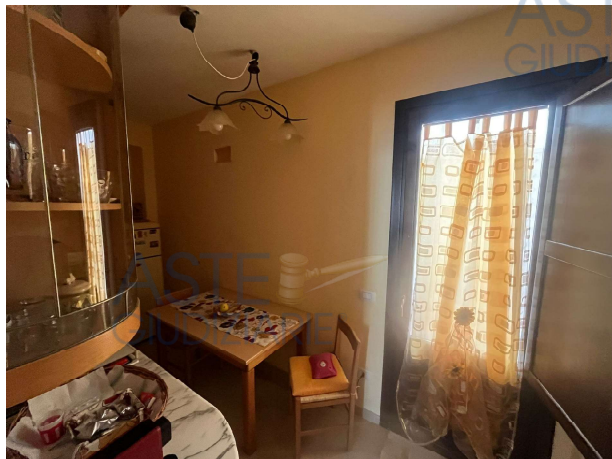
Soggiorno-ingresso



Camera matrimoniale



Bagno



Cucina



Posto auto scoperto



Balcone

Conclusioni

Alla luce di quanto esposto nella presente relazione la sottoscritta Ingegnere Marisa Barraco, con studio in Via Mazzini, 126 a Marsala, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Trapani al n. 2051, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare

STIMA

che, all'attualità, il più probabile valore di mercato degli immobili sopradescritti, di proprietà dei con l'apporto di modesti arrotondamenti è pari a:

A) Appartamento di piano primo sito in Marsala (TP) in Via Abele Damiani 64 e Pertinenza dell'appartamento, ovvero posto auto sito in Marsala (TP) nella Via Scalilla:

Valore commerciale € 89.865,73 ~ € 90.000,00

Il valore si intende dell'intera proprietà dell'immobile, ed è attribuito per il 50% al : e per il restante 50% alla

Tanto doveva il sottoscritto ad adempimento dell'incarico ricevuto.