

## TRIBUNALE DI MARSALA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Lombardo Sergio Vito, nell'Esecuzione Immobiliare 11/2025 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

## SOMMARIO

|                                                                   |    |
|-------------------------------------------------------------------|----|
| Incarico.....                                                     | 3  |
| Premessa .....                                                    | 3  |
| Descrizione .....                                                 | 3  |
| Lotto Unico .....                                                 | 3  |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....                      | 3  |
| Titolarità .....                                                  | 3  |
| Confini.....                                                      | 4  |
| Consistenza.....                                                  | 4  |
| Dati Catastali .....                                              | 4  |
| Stato conservativo .....                                          | 5  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                       | 5  |
| Stato di occupazione .....                                        | 5  |
| Provenienze Ventennali .....                                      | 6  |
| Formalità pregiudizievoli.....                                    | 6  |
| Regolarità edilizia .....                                         | 6  |
| Stima / Formazione lotti.....                                     | 7  |
| Riepilogo bando d'asta .....                                      | 9  |
| <b>Lotto Unico</b> .....                                          | 9  |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 11/2025 del R.G.E. .... | 10 |
| <b>Lotto Unico</b> .....                                          | 10 |

All'udienza del 28/04/2025, il sottoscritto Arch. Lombardo Sergio Vito, con studio in Via delle Sirene, 8 - 91025 - Marsala (TP), email arch.sergiolombardo@libero.it, PEC arch.sergiolombardo@pec.it, Tel. 334 5860939, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/05/2025 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 Mazara del Vallo (TP) - via Australia 66 (contrada Carmine) (Coord. Geografiche: 37°40'28"N 12°33'20"E)

## DESCRIZIONE

Trattasi di un immobile ad una elevazione f.t. scaturente dalla divisione di un fabbricato di più ampie dimensioni in due unità immobiliari (Atto di divisione rogito dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*). L'immobile in esame è composto da veranda coperta (mq.30 ca.), soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere da letto, bagno e ripostiglio per una superficie coperta di mq.134 ca.; è pertinente al citato fabbricato un terreno di mq.1310 escluso il suolo sottofabbrica.

Nel citato lotto ma staccato dal fabbricato principale è presente un'altro fabbricato adibito a dependance con cucina/soggiorno, bagno e ripostiglio che, da indagini svolte, risulta essere abusivo.

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** - Villetta ubicata a Mazara del Vallo (TP) - via Australia 66 (contrada Carmine)

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

L'immobile in esame confina con la via Australia, con l'altra metà del fabbricato di proprietà Passalacqua Giampiero e con aventi causa Licari.

## CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzional<br>e | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|---------------------------------|---------|-------|
| civile abitazione                     | 116,86 mq           | 134,00 mq           | 1            | 132,20 mq                       | 0,00 m  |       |
| terrazzo coperto                      | 25,16 mq            | 30,00 mq            | 0,33         | 9,90 mq                         | 0,00 m  |       |
| terreno agricolo pertinenziale        | 1310,00 mq          | 1310,00 mq          | 0,01         | 13,10 mq                        | 0,00 m  |       |
| Totale superficie convenzionale:      |                     |                     |              | 155,20 mq                       |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                     |                     |              | 0,00                            | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                     |                     |              | 155,20 mq                       |         |       |

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |               |        |                 |                            |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|---------------|--------|-----------------|----------------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |               |        |                 |                            |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona<br>Cens.       | Categori<br>a | Classe | Consiste<br>nza | Superfici<br>catastal<br>e | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 156    | 23    | 4    |                     | A7            | 1      | 7,5 vani        | 134 mq                     | 755,32 € | terra |          |

| 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 |

|     |    |  |  |  |  |  |  |  |  |
|-----|----|--|--|--|--|--|--|--|--|
| 156 | 23 |  |  |  |  |  |  |  |  |
|-----|----|--|--|--|--|--|--|--|--|

### **Corrispondenza catastale**

Ci sono delle differenze nella distribuzione interna tra la pianta catastale e lo stato di fatto.

### **STATO CONSERVATIVO**

L'immobile all'atto del sopralluogo si presenta in buono stato di conservazione; non sono stati notati segni che possano far presumere a delle labilità strutturali ed anche le rifiniture sono ben curate e conservate.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

L'immobile, a cui si accede da due cancelli prospicienti la via Australia e che ha il prospetto prospetto principale esposto a sud-est, è stato costruito con struttura portante in muratura di conci di tufo da cm.30 circa e solai piani in latero-cemento posti ad un'altezza del piano di calpestio dei pavimenti interni di mt.3,10 ca.

Da un esame visivo le strutture sono in buono stato di conservazione in quanto non sono emersi segni che possano far presumere a delle labilità strutturali.

Le rifiniture, sia interne che esterne, sono del tipo civile con intonaci alle pareti (con ultimo strato di rifinitura sia all'interno che all'esterno) e pavimentazioni in gres porcellanato (simil cotto) ai pavimenti; il servizio igienico e la zona cucina hanno le pareti rivestite con mattoni di ceramica.

Anche le rifiniture risultano ben conservate e in buono stato di manutenzione.

Gli infissi esterni sono del tipo "a persiana" in legno con ante di legno e vetro nella parte interna mentre quelli degli ambienti interni sono in tamburati di legno.

Gli impianti idrico ed elettrico sono sottotraccia; all'interno sono presenti (zona giorno e notte) alcuni split per impianto di climatizzazione e l'immobile è dotato di impianto di allarme.

Buona parte del terreno di pertinenza (che risulta interamente recintato) è sistemato a giardino con spazi carrabili e pedonabili rivestiti con frammenti di marmo e cemento; la restante parte è lasciato incolto.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile di proprietà dell'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* attualmente risulta occupato dal figlio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il quale ha qui la residenza.

Da come si può evincere dal verbale di sopralluogo effettuato in data 19/05/2025, il custode giudiziario del bene avv. Peloso ha fatto presente alle parti presenti che, in mancanza di un titolo opponibile alla procedura, l'immobile dovrà essere rilasciato nella disponibilità della custodia.

Il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, dichiarando di non avere altro immobile disponibile per fini abitativi, si è riservato di formulare una proposta di locazione dell'immobile che però dovrà essere valutata e approvata dagli organi della procedura.

## PROVENIENZE VENTENNALI

L'immobile è pervenuto all'odierno titolare \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* insieme al fratello \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per atto di donazione rogito dal Not. Giacomo Giubilato in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Successivamente i due fratelli hanno diviso la proprietà ricevuta con Atto di divisione rogito dal Not. Anna Giubilato in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Atto Tribunale di Marsala  
Iscritto a uffici pubblicità immobiliare di Trapani il 26/07/2024  
Reg. gen. 16064 - Reg. part. 1206  
Importo: € 328.337,88  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 325.303,88

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Dall'Atto di divisione rogito dal Not. Anna Giubilato in data 30.06.2003 si evince che il fabbricato originario è stato costruito senza licenza o concessione edilizia e che per sanare tale abuso il Comune di Mazara del Vallo ha provveduto al rilascio della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Successivamente detto fabbricato è stato frazionato in due unità abitative giusta la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### *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.

All'interno del lotto di terreno ma staccata dalla struttura principale vi è un'altra costruzione (dependance) occupante una superficie coperta di mq.80 ca. composta al suo interno da un grande ambiente adibito a cucina/soggiorno, da un servizio igienico e un ripostiglio; da accertamenti effettuati tale struttura risulta essere abusiva in quanto non presente neanche nelle planimetrie catastali e difficilmente sanabile in quanto la destinazione urbanistica del luogo (zona agricola E1 con indice di edificabilità pari a 0,03 mc/mq) non permette la costruzione di altra volumetria oltre quella esistente.

Nel fabbricato principale nella divisione interna sono state notate lievi difformità tra lo stato attuale e la pianta catastale.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Mazara del Vallo (TP) - via Australia 66 (contrada Carmine)  
Trattasi di un immobile ad una elevazione f.t. scaturente dalla divisione di un fabbricato di più ampie dimensioni in due unità immobiliari (Atto di divisione rogito dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*). L'immobile in esame è composto da veranda coperta (mq.30 ca.), soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere da letto, bagno e ripostiglio per una superficie coperta di mq.134 ca.; è pertinente al citato fabbricato un terreno di mq.1310 escluso il suolo sottofabbrica. Nel citato lotto ma staccato dal fabbricato principale è presente un'altro fabbricato adibito a dependance con cucina/soggiorno, bagno e ripostiglio che, da indagini svolte, risulta essere abusivo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 156, Part. 23, Sub. 4, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 156, Part. 23 Valore di stima del bene: € 155.200,00

Per la stima dell'immobile ci si è avvalsi delle indagini svolte presso:

- Banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate  
i cui valori riscontrati nella zona vanno da un minimo di € 870/mq ad un massimo di € 1300/mq - valore medio € 1085/mq
- Banca dati Borsino Immobiliare  
i cui valori riscontrati nella zona vanno da un minimo di € 856/mq ad un massimo di € 1180/mq - valore medio € 1018/mq
- La zona in esame al fine di conoscere i prezzi adottati in operazioni di compravendita di immobili simili  
i cui valori riscontrati nella zona vanno da un minimo di € 900/mq ad un massimo di € 1200/mq - valore medio € 1050/mq

Dai tre valori medi riscontrati è stata poi ricavato un ulteriore valore medio di € 1051/mq che, in via prudenziale, è stato arrotondato da € 1000/mq.

Nella superficie convenzionale sono stati inseriti anche:

- la superficie della veranda coperta che è stata ridotta di un terzo (alle verande coperte di solito viene attribuito un valore al mq. pari ad un terzo del valore unitario adottato nel fabbricato).
- la superficie del terreno pertinenziale; da indagini svolte nei luoghi si è appreso che i terreni agricoli nella zona vengono venduti da € 7/mq a €15/mq e considerato che buona parte di esso è sistemato a giardino con zone carrabili e pedonabili lastricate si è ritenuto applicare il valore di €10/mq, per tale motivo nel calcolo della superficie convenzionale l'area è stata ridotta per un coefficiente dello 0,01.

Come detto in precedenza all'interno del lotto è presente, staccata dalla costruzione principale, una struttura che è risultata essere abusiva e non sanabile.

Tale struttura se fosse in regola avrebbe un valore di € 80.000,00 ma essendo abusiva e non sanabile deve essere demolita con un costo presunto (comprensivo di oneri professionali redazione CILA, oneri, sanzioni e lavorazioni) di € 20.000,00.



| Identificativo corpo                                                                      | Superficie<br>convenzionale | Valore unitario | Valore<br>complessivo | Quota in<br>vendita | Totale       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------|-----------------------|---------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Villetta<br>Mazara del Vallo (TP) -<br>via Australia 66<br>(contrada Carmine) | 155,20 mq                   | 1.000,00 €/mq   | € 155.200,00          | 100,00%             | € 155.200,00 |
|                                                                                           |                             |                 |                       | Valore di stima:    | € 155.200,00 |

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 17/07/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Lombardo Sergio Vito



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Mazara del Vallo (TP) - via Australia 66 (contrada Carmine)  
Trattasi di un immobile ad una elevazione f.t. scaturente dalla divisione di un fabbricato di più ampie dimensioni in due unità immobiliari (Atto di divisione rogito dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*). L'immobile in esame è composto da veranda coperta (mq.30 ca.), soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere da letto, bagno e ripostiglio per una superficie coperta di mq.134 ca.; è pertinente al citato fabbricato un terreno di mq.1310 escluso il suolo sottofabbrica. Nel citato lotto ma staccato dal fabbricato principale è presente un'altro fabbricato adibito a dependance con cucina/soggiorno, bagno e ripostiglio che, da indagini svolte, risulta essere abusivo.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 156, Part. 23, Sub. 4, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 156, Part. 23

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 11/2025 DEL R.G.E.

## LOTTO UNICO

| Bene N° 1 - Villetta    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |            |           |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|
| Ubicazione:             | Mazara del Vallo (TP) - via Australia 66 (contrada Carmine)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |            |           |
| Diritto reale:          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Quota      |           |
| Tipologia immobile:     | Villetta<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 156, Part. 23, Sub. 4,<br>Categoria A7<br>Identificato al catasto Terreni -<br>Fg. 156, Part. 23                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Superficie | 155,20 mq |
| Stato conservativo:     | L'immobile all'atto del sopralluogo si presenta in buono stato di conservazione; non sono stati notati segni che possano far presumere a delle labilità strutturali ed anche le rifiniture sono ben curate e conservate.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |            |           |
| Descrizione:            | Trattasi di un immobile ad una elevazione f.t. scaturente dalla divisione di un fabbricato di più ampie dimensioni in due unità immobiliari (Atto di divisione rogito dal **** Omissis ****). L'immobile in esame è composto da veranda coperta (mq.30 ca.), soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere da letto, bagno e ripostiglio per una superficie coperta di mq.134 ca.; è pertinente al citato fabbricato un terreno di mq.1310 escluso il suolo sottofabbrica. Nel citato lotto ma staccato dal fabbricato principale è presente un'altro fabbricato adibito a dependance con cucina/soggiorno, bagno e ripostiglio che, da indagini svolte, risulta essere abusivo.                    |            |           |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |            |           |
| Stato di occupazione:   | L'immobile di proprietà dell'esecutato **** Omissis **** attualmente risulta occupato dal figlio **** Omissis **** il quale ha qui la residenza. Da come si può evincere dal verbale di sopralluogo effettuato in data 19/05/2025, il custode giudiziario del bene avv. Peloso ha fatto presente alle parti presenti che, in mancanza di un titolo opponibile alla procedura, l'immobile dovrà essere rilasciato nella disponibilità della custodia. Il **** Omissis ****, dichiarando di non avere altro immobile disponibile per fini abitativi, si è riservato di formulare una proposta di locazione dell'immobile che però dovrà essere valutata e approvata dagli organi della procedura. |            |           |