



TRIBUNALE DI MARSALA



Sezione Esecuzioni Immobiliari



R. G. Es. Imm. n. **156/2024**
G.E. Dott.ssa **Filippetta Signorello**

Udienza del 24.9.2025



OGGETTO: Relazione di consulenza tecnica **INTEGRATA e SOSTITUTIVA** della precedente per la stima dei beni immobiliari nel Procedimento esecutivo **n.156/2024** R.G.Es.Imm.-



CREDITORE PROCEDENTE

[REDACTED]

come in atti individuati, tutti rappresentati e difesi da

CONTRO

[REDACTED]



Esp. Estimatore: Arch. Ugo G. Parrinello

Provvedimento di nomina ricevuto in data 09/12/2024

Verbale di Accettazione/Giuramento incarico del 10/12/2024

Esp. Est Arch. Ugo G. Parrinello

Proc. Esec. n.156/2024 R. G. Es. Imm.

- Pag.1

Firmato Da: UGO GIUSEPPE PARRINELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2f61585092887e9e



IDENTIFICAZIONE LOTTI NELLA ES.IMM.156/2024ASTE
GIUDIZIARIE® **N.1 - LOTTO A1**ASTE
GIUDIZIARIE®

Per le valutazioni di stima il primo immobile è stato l'appartamento sito in **CONDOMINIO** detto "**DELLE PALME**", cercando di procedere nel complesso come già detto più volte, in ordine da nord verso sud, verso gli immobili di Petrosino ed a Petrosino, dall'immobile appunto identificato nella **Unità negoziale n. 3 immobile n. 1 - MARSALA (TP) Catasto FABBRICATI al Foglio 191 Particella 131 Subalterno 13 - A2**, posto a PIANO VI, via prof. Luca Frazzitta,1 (ex generale Armando Diaz,105), a partire dalla documentazione di pubblicità immobiliare.

Tale è quindi l'appartamento, definito, già nella documentazione a fascicolo, SUPERATTICO, ricevuto quindi dal sig. [REDACTED] come LEGATO, per donazione al padre [REDACTED] nel Testamento Olografo del **10.01.1976** depositato e pubblicato con Verbale del **19.9.1984** redatto dal Not. La Francesca, reg.to il **04.10.1984** n.3878, conferendo alla moglie, e madre dell'attuale proprietario, il solo diritto di abitazione alla stessa [REDACTED] essendo Egli [REDACTED] attraverso la relativa pubblicazione con Trascrizione a presentazione del **16.6.1985** nn.reg.gen.reg.part.12237/10555, riportato al Catasto a nome del decuius, oggi volturato, al **f. di mappa 191 part.131 sub.13** Piano VI, di vani 11,5 catastali, **dal quale si legge**, che è PERTINENTE anche il diritto di comproprietà per **1/13** dell'autorimessa seminterrata, sottostante il condominio, e con il diritto inoltre di

“ripostare” in detta rimessa, un’autovettura di media cilindrata, nel posto CONTRASSEGNA TO col n. “2”, riportato in catasto a nome del decuius, per **2/26**, ed al f. di mappa **191 part.131 sub15** - piano 1S, C/6, **mq273**, e con ancora, il diritto di comproprietà in ragione di **1/13** dell’alloggio del portiere, in Catasto segnato al f. di mappa **191 part.131 sub14** - piano 1S, A/4, vani 3.5: tale immobile compete va al decuius per ACQUISTO fattone da potere di [REDACTED] allo stato di RUSTICO, con precedente Atto del **05.03.1964** rogato dal Not. La Francesca, sul cui TESTAMENTO, si riporta [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] “casa” di via A. Diaz 109, l’intero piano sesto, SUPERATTICO, via a. Diaz da cui si ha accesso dall’androne comune (ex) civico 109, angolo Via delle Ninfe, composto da OTTO VANI (commerciali) ed ACCESSORI, confinante oltre alle predette vie, con la stradella/scivolo per il piano cantinato, e con altri, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Della suddetta proprietà [redacted] ne verrà in possesso dopo la morte di sua madre la quale [redacted] senza limitazione alcuna [redacted] Prosegue ancora [redacted] nota C.T.U.: questo è indicato per lo storico della stima):

“poiché lo [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted] IN SINTE [redacted] a casa di

Via A. Diaz [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Avendo fatto queste prime specifiche, si prosegue con l'esame del primo immobile di Via A. Diaz oggi Via Luca Frazzitta,1 per il quale il Sottoscritto in data 7.2.2025 ha fatto richiesta di accesso agli atti (come per questo, anche per gli altri immobili



ubicati presso il Comune di Marsala, fino al **12.3.2025**, (vedi **ALLEGATO ACCESSO Atti/C.T.U.**) dall'esito non esaustivo ai fini della ricerca documentale, a cui è stata aggiunta la ricerca e l'acquisizione della documentazione attinente l'amministrazione condominiale "**DELLE PALME**", la ricerca della documentazione catastale mancante, e vista la mancanza di una relazione notarile, nel pignoramento, per questo e tutti gli altri immobili, affiancandosi a quanto parallelamente presente al fascicolo, proseguendo con la visura dello stralcio del foglio di mappa, delle visure catastali storica, un elenco degli immobili, presenti e facenti parte dello stesso immobile, una visura per l'elaborato planimetrico, che è risultato assente.

Si fa presente che dalle notizie apprese sulla lettura della NOTA DI TRASCRIZIONE della pubblicazione del testamento olografo, la annessa comproprietà del piano semicantinato dell'autorimessa, avente identificativo catastale al detto **f. di mappa 191 part.131 sub15**, p.S1, e POSTO **n.2**, NON EVIDENZIA la co-intestazione attuale del [REDACTED] così come è assente la co-intestazione della casa del portiere, segnata al **f. di mappa 191 part.131 sub14**, mancante l'aggiornamento o l'inserimento a frutto della pubblicazione del testamento olografo (vedi **ALLEGATO ispezioni ipotecarie/C.T.U.**).

INFORMAZIONI PER L'AQUIRENTE

L'immobile appena descritto, ed in particolare quello pignorato, in ordine di elenco in formulazione del sottoscritto, risulta quindi ubicato in via Luca Frazzitta,1 (ex via

A.Diaz,105) e di essere stato costruito da tale impresa edile [REDACTED] ma venduto al [REDACTED] padre già al rustico, secondo la poca documentazione reperita o in atti, e depositata all'ufficio tecnico del Comune di Marsala, al Catasto, all'Ufficio di Pubblicità immobiliare (vedi **ALLEGATO rilievo A1/C.T.U.** - rilievo del 7.9.16/1/2025, **ALLEGATO B1/C.T.U. disegno rilievo, ALLEGATO visure catastali/C.T.U., ALLEGATO ispezioni ipotecarie/C.T.U., ALLEGATO rogiti/C.T.U.**).

La Licenza Edilizia non è stata reperita, con la quale non è stato possibile confrontare la documentazione allegata coi dati forniti dai diversi sopralluoghi effettuati dal Sottoscritto, vista la notevole datazione del progetto condominiale e la sua costruzione, prendendo per riferimento di base la documentazione unica catastale reperita, specificando che l'immobile è in posizione centrale rispetto al centro cittadino e la presenza del Piano di Ricostruzione a cui era sottoposta anche questa del centro storico di Marsala, identificata soltanto alla fine degli anni '60, a valere per gli anni precedenti, e dopo il 1942, essendo il palazzo stesso, a prescindere, esistente, per la sola datazione, già prima del 1967/1968 ovvero costruito dopo il 1942 per come riportato alla presentazione, di parte, della planimetria della u.i.u. - **foglio di mappa 191 part.131 sub13** (vedi **ALLEGATO foto I.G.M.1968/1942/C.T.U., ALLEGATO planimetria u.i.u./C.T.U.**); la planimetria catastale esistente oggi è datata alla presentazione del 18.3-11.06/**1965**, dalla cui lettura, si può riferire che l'immobile nella idea iniziale, molto probabilmente, potesse essere stato progettato per essere costituito da due (2) Appartamenti di circa mq110/120 circa ciascuno, mentre poi,

molto probabilmente col progetto definitivo, la realizzazione finale, ne comportò la conformazione come oggi risulta essere, ovvero un unico grande appartamento, suscettibile di poter eventualmente essere diviso in due dietro presentazione di un progetto di divisione.

Cioè dalle risultanze catastali l'immobile APPARTAMENTO-SUPERATTICO (in virtù della perizia di stima, a concorrenza del possibile aggiornato valore futuro) sarebbe suscettibile di essere eventualmente suddiviso in altri due appartamenti, anche materialmente andando alla ricerca dei punti di adduzione e scarico esempio dell'ex bagno non realizzato – segnato e visibile nell'attuale planimetria comunque realizzata – e come i punti dell'ex possibile altra cucina prevista, nel caso si voglia successivamente alla vendita, realizzare sia mediante sistematici piccoli lavori edili che idraulici, poter realizzare **DUE UNITÀ** immobiliari distinte anziché l'attuale una. Non è una necessità, è una possibilità. Si fa presente infine che l'appartamento-SUPERATTICO (perché appunto posto all'ultimo piano condominiale – **piano VI** – e avente la superficie commerciale di circa mq 250, pari a circa la somma della superficie media di due appartamenti) **possiede anche**, dal lato nord-ovest, una superficie esterna destinata a veranda scoperta di circa mq45, dal lato sud-ovest una superficie destinata a veranda scoperta di circa mq22, di cui una parte destinata prettamente a balcone, lato cucina, e dal lato sud-est una superficie a balcone, ovvero due balconi, della superficie totale di circa mq5.

Si aggiunga infine al momento, che l'accesso agli atti di questo specifico immobile, ha riguardato anche la situazione sulle **spese condominiali pregresse**, al 31.12.24, e preventivate future dell'anno in corso 2025 (Vedi **ALLEGATO accesso atti "DELLE PALME" /C.T.U.**). Come ultimo dato proveniente dalla amministrazione condominiale, per esempio, dove al **26.2.2025** è stato deliberato il rendiconto consuntivo al **31.12.2024**, dal quale emerge di nota, che approvando il consuntivo, è stato approvato di compensare gli eventuali crediti verso i condomini, con le loro prossime rate in scadenza; [REDACTED]

[REDACTED]

rimforma Cartabia nei confronti dei Condomini morosi, previa approvazione dell'Assemblea, dalla cui lettura non emergono fatti, o alcun fatto degno di nota; mentre per quanto riguarda la ricezione del CONSUNTIVO gestione GLOBALE al 31.12.2024 (vedi **ALLEGATO accesso atti "delle PALME"/C.T.U.**), si è evinto che l'edificio (è importante sottolineare le informazioni seguenti ai fini della stima immobiliare) è stato di recente **"accatastato"**, ovvero meglio **"inserito nelle mappe catastali"** del Comune di Marsala (era usanza in tempi passati, potendosi fare, "costituire" solamente la planimetria delle u.i.u. degli immobili, lasciando da completare il resto del lavoro a data da destinarsi, in quanto veniva delineata la parte di interesse, la rendita dell'immobile, fiscalmente richiesta), che poi è stato di recente **allacciato alla pubblica fognatura comunale**, assente prima, che è stato di recente

manutenuto l'impianto idrico per il risparmio energetico, che è stato di recente conguagliato il **canone acqua**, come da precedente diffida dell'11.3.2024, *che non vi sono cause pendenti da e verso il CONDOMINIO*, per convenuto/attore; per quanto riguarda la situazione singola si allega anche la scheda personale, dove rimane **una quota da versare al 31.12.2024 di €4.843,03** stante comunque un versamento nell'anno **IMPORTANTE** secondo le varie voci indicate nell'allegato ricevuto dall'amministratore pro-tempore, non risultando specificato altresì, **a quale degli anni precedenti facesse riferimento il suddetto debito CUMULATO**; dagli allegati ricevuti vengono lette le specifiche spese per fornitore e condomini, tanto da poter capire le spese generali a cui si va incontro annualmente e personalmente nell'intero condominio.

1) SUPERATTICO - via Luca Frazzitta - **PIANO 6° - CONDOMINIO DELLE PALME**

stato di manutenzione: complessivamente discreta/buona

ultimo progetto di liceità: condomino costruito a nome del costruttore,

rifinita/completata dal precedente proprietario-donante (vedi **ALLEGATO PLANIMETRIA**

CATASTALE/TITOLI/ DONAZIONI/ DICH. SUCCESSIONE/C.T.U.)

certificato di agibilità/s.c.a.: N.D.

identificativo catastale: foglio di mappa 191 part.131 sub13

NOTIZIE SUL FABBRICATO: vedi sopra

EPOCA DI COSTRUZIONE e LICEITÀ IMMOBILIARI: vedi sopra

CONSISTENZA DELLA PROPRIETÀ

Unità immobiliare: **n.1 - LOTTO A1**, per la quale oggi è ri-compresa sia la
comproprietà del sottostante garage per 2/26 ed il POSTO AUTO n.“2” di cui al Foglio di
mappa 191 part.131 sub15, piano 1S mq 273, ed è ri-compresa sia la comproprietà
dell'alloggio del portiere per 1.13 di cui al Foglio di mappa 191 part.131 sib14, A/4,
 piano 1S, vani 3.5;

Superficie LOTTO A1	Mq 324.16ca
Superficie coperta Complessiva:	Piano VI - Mq 249.90ca
Superficie s.n.r. (balconi, verande scoperte,25%)	Mq 18.56ca
Superficie complessiva (s.u.+ % s.n.r.)	
Appartamento	Mq 220.50ca
s.n.r. =	Mq 18.56ca
	Totale Mq 239.06ca
Superficie commerciale	Mq 249.90ca
Volume	Mc 737.21ca

PRINCIPALI CARATTERISTICHE E RIFINITURE

- 1) STRUTTURE IN ELEVAZIONE: strutture in c.c.a.
- 2) ACCESSO: dal Piano Terra, civico, androne, vano scala comune, al piano VI, oltre garage/posto auto (non pignorato ma incluso nella proprietà **da testamento di donazione**;
- 3) SOLAI: in latero cemento gettato in opera;



- 4) PROSPETTI: (condominiali), finiti al civile;
- 5) PAVIMENTI: piastrelle, con marmo;
- 6) PARETI: intonacate, bagni e cucina rifiniti anche con piastrelle;
- 7) TRAMEZZATURE: realizzate con divisori di tufo o similari;
- 8) COPERTURA: soffitto lastrico solare condominiale;
- 9) INFISSI ESTERNI: con vetro, chiusi da tapparelle;
- 10) INFISSI INTERNI: porte in legno;
- 11) SERVIZI IGIENICI: n.2, piastrelle al pavimento/pareti;
- 12) IMPIANTO ELETTRICO: presente, certificazione n.a.;
- 13) IMPIANTO IDRICO: presente, certificazione n.a.;
- 14) IMPIANTO TERMICO: n.2 caldaie e piastre

STIMA DELL' IMMOBILE: trattasi di un immobile destinato alla civile abitazione, ovvero di un appartamento come già descritto sopra di notevole grandezza posto all'ultimo piano di un edificio condominiale, al piano VI, definito informalmente per la conformazione SUPERATTICO (vedi **ALLEGATO A1 - rilievo di campagna/C.T.U., ALLEGATO B1- rilievo grafico/C.T.U.**).

Per la determinazione del più probabile valore di mercato nel caso di un immobile nello stato in cui si trova il presente immobile identificato alla **part.131sub13**, nel caso di immobili realizzati fin dall'origine anche dagli aggiornamenti catastali, l'unico documento in atti: vedi **ALLEGATO planimetrie U.I.U./C.T.U.**), presente se anche di recente inserimento in mappa di cui la nuovo stralcio del foglio di mappa **191** dell'intero

edificio, dotato di un personale posto auto di media cilindrata (discretamente facile da raggiungere) essendovi anche la comproprietà (vedi **part.131 sub15**) dell'intero garage stesso (NON ancora aggiornato ai sistemi catastali) e la comproprietà inoltre di un piccolo appartamento del portiere (vedi **part.131 sub14**) vista anche la recente sostituzione o rinnovamento dell'ascensore condominiale, e della piccola scala mobile da utilizzarsi per persone prive di autonoma deambulazione, e di altre migliorie indicate dall'amministratore pro-tempore, visti i parametri presenti e le potenzialità di potere eventualmente suddividere l'enorme appartamento in due piccole unità separate nel prossimo futuro, visto tra l'altro il doppio accesso esistente al pianerottolo d'arrivo, si è eseguita una stima utilizzando il criterio sintetico attraverso parametri comparativi.

Tra i vari parametri unitari utilizzabili per i fabbricati, è stata calcolata la superficie coperta o commerciale come sopra calcolata, venendo poi considerate le caratteristiche posizionali, sia estrinseche (ubicazione dell'immobile rispetto alla zona del centro storico di Marsala, l'esistenza del garage/parcheggio auto, l'illuminazione degli ambienti, che intrinseche (panoramicità: siamo nei pressi del capo boeo, della zona archeologica, della pista ciclabile, del teatro, del museo archeologico, e di tante altre bellezze naturali verso le isole Egadi, da ammirare sia dall'interno dell'immobile che attraverso l'utilizzo di ampie e comode verande scoperte, orientamento, soleggiamento, arieggiamento, altro) oltre ovviamente alle caratteristiche generali quali distribuzione planimetrica degli ambienti, finiture, qualità dei materiali, stato di

conservazione, presenza e/o mancanza di impianti in dotazione, la generale sistemazione/mantenimento della destinazione dell'APPARTAMENTO SUPERATTICO, che visti gli attuali prezzi di mercato come alla premessa, sebbene confacenti con la realtà di un mercato immobiliare poco fiorente, ma conforme oggi alla ricerca anche grandi immobili aventi una enorme effettiva comodità d'utilizzo, riferibile anche alla presenza di un parcheggio sottostante al coperto/chiuso ed anche nelle limitrofe strade, e la presenza di un piano VI con verande e balconi propri, per godere dell'aria aperta o del clima, comunque in discreto/buono stato/abitabili, sulla base anche del mercato immobiliare ufficiale OMI sempre comunque simile a quello del commercio libero ma non effettivo, ne ha definito il prezzo per ogni metro quadrato di superficie immobiliare.

n.1 - LOTTO A1

1) Mq 249.90 * Val/mq €1.300,00 = € 324.870,00

ABBATTIMENTO FORFETTARIO in funzione dello stato d'uso, manutenzione da eseguire, migliorie, stato di possesso, vincoli, vizi occulti, e/o altri oneri sconosciuti, come l'inserimento delle comproprietà citate:

VALORE - n.1 LOTTO - A1

SUPERATTICO

= € 324.870,00*0,85 = € 276.139.50 **arr € 276.135.00**

Riepilogo bozza della descrizione per la base d'asta (n.1 - LOTTO A1)

Foglio di mappa 191 part.131 sub13 - A/2 - 11.5vani cat., PIANO VI, : Unità immobiliare/SUPERATTICO posta al piano VI - Lotto A1 - di un condominio ("delle palme") sito in Marsala zona centro storico via prof. Luca Frazzitta,1(ex Via Generale Armando Diaz 109) con circa mq 80 di verande scoperte e balconi, **comprendente la rinnovata ed emersa comproprietà indivisa del piano semicantinato uso garage e posto auto (media c.c.) n."2" e della "casa del portiere"**, come da testamento olografo pubblicato da [REDACTED] identificati questi ultimi catastalmente rispettivamente al **foglio di mappa 191 part.131 sub14**, ed al **foglio di mappa 191 part.131 sub15**, entrambe non pignorate, rispettivamente di Cat.A/4 Cons.3,5vani rend.€139.19 piano S1-T, di Cat. C/6 cons.mq 273, rend. € 874.15 piano S1; **€ 276.135.00**



N.7 - LOTTO D1 a/b

Il **LOTTO N.7-D1a/b**, ed il **LOTTO N.8-D2b/c**, come esplicheremo successivamente, nascono nell'insieme, anche qui, dalla sollecitazione del mercato edilizio continuato ancora alla fine degli anni '70 colta dalla famiglia [REDACTED] c., nel voler produrre per il mercato dell'edilizia il **"ferro lavorato"** inteso da utilizzarsi nella costruzione di case, edifici industriali, etc, in calcestruzzo di cemento armato col carattere industriale della ripetitività dell'azione, per abbattere i tempi costruttivi, cioè per far sì che anticipando questa lavorazione fuori dal cantiere, le maestranze, piuttosto che partire da zero, si trovassero già il materiale da installare pronto all'uso all'interno della carpenteria, velocizzandone il procedimento costruttivo fin dalle fondazioni, le travi, i pilastri degli edifici, quando appunto dovevano essere costruiti in calcestruzzo armato.

Tale sistema di lavorazione per la pre-produzione del ferro d'armatura, permette e permetteva di velocizzare la realizzazione delle costruzioni, evitando di far eseguire questa pratica nel singolo cantiere, manualmente, pezzo per pezzo, anziché con l'aiuto delle macchine piegatrici elettriche.

La posizione del terreno acquistato era ed è strategica, in quanto, quando ancora il Comune di Petrosino non era sorto ufficialmente, quella zona si trovava e si trova tra il

Comune di Marsala ed il Comune di Mazara del Vallo, ottimo per rifornire, di lì a poco i lavori edili di Mazara del vallo, della stessa Petrosino, e della stessa Marsala.

Della liceità dell'immobile si hanno notizie solo attraverso le nuove ricerche effettuate dal Sottoscritto, con l'accesso agli atti presso il Genio Civile di Trapani, mentre lo stesso, operato tra il Comune di Marsala ed il Comune di Petrosino, nulla ha prodotto o reperito di importante.

Il lotto di terreno originario, costituito da diversi appezzamenti di terreno, è stato acquistato all'origine dal sig. [REDACTED] poi come ai rogiti qui in allegato, divenuto per intero oggetto di donazione al [REDACTED] dopo la Pubblicazione del Testamento olografo attraverso il Verbale di pubblicazione del **27.6.2019** rogato del **Not. Di Natale** in Trapani al **n.rep.24966**.

Gli attuali lotti pignorati, divisi anche qui tra l'immobile dal carattere industriale con uffici separati e l'immobile destinato alla civile abitazione (abitazione del custode) sono identificati al **foglio di mappa 368 part.831 sub5 (D/7), part, 831 sub6 (A/3), part.831 sub4 (B.C.N.C.), e part.831** di terreno, e sono frutto delle iniziali compravendite effettuata fundamentalmente con le ex **partt. 81. 82. 79. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 99. 79. 93** del **f. di mappa 368** (oggi Petrosino ieri Marsala) ai rogiti del **Not. La Francesca** (vedi allegati) **del 5.3.1979 n.rep.81.111** e dello stesso Not. **del 5.7.1972 n.rep.70252**, a nome quindi del sig. [REDACTED]

Da alcuni documenti ricevuti brevi mano, si legge, con datazione **13.4.1983**, che il Sindaco di Petrosino, ebbe a ricevere Istanza del **1.4.1983** con la quale veniva richiesto

il rilascio di un certificato attestante la regolare esecuzione nonché l'ultimazione dei lavori di uno stabilimento produttivo attinente l'agricoltura (si producevano allora, sembra paletti in ferro per vigneti) sito nella C/da Gazzarella, visto che il **Comune di Marsala** trasmise allo stesso sindaco, in data **31.3.1983** la pratica relativa alla ditta appun [REDACTED] *l'istanza di concessione era stata chiesta in origine al Comune di Marsala prima dell'identificazione del nuovo comune, come si citava nella presentazione dei dati della perizia e della ricerca affatto semplice ed individuabile* certificando poi che l'immobile di cui alla richiesta, finiti i lavori il **10.8.1981**, venne edificato giusta **Concessione Edilizia n.388 DEL 24.11.1978** rilasciata dal Comune di Marsala, nonché avente Autorizzazione del Genio Civile di Trapani n.19164 del 15.1.1979.

I lavori risultavano quindi ultimati, aggiungendo codesta C.T.U. che poi con accesso agli atti presso il Genio Civile di Trapani (che si allega) risultò che l'immobile *de quo* era stato progettato su richiesta [REDACTED] rappresentante legale, il quale chiese di essere autorizzato ad eseguire i lavori per la realizzazione appunto di un capannone a semplice elevazione ed un corpo a due elevazioni (gli uffici/casa, sito tutto in (ex) C.da Petrosino ovvero C.da Gazzarella ex Marsala.

Dall'esame di quanto reperito presso il Genio Civile di Trapani, attraverso apposite richieste autorizzative, attraverso il rilascio ed i versamenti effettuati per ricevere le copie autorizzate e ritirate a Trapani presso copisteria/eliografi [REDACTED]

[REDACTED] da vedere dopo [REDACTED]
 [REDACTED] di cui alle tante richieste di accesso atti come al prot.28138 del 3.3.2025 inoltrata allo stesso Ente G.C. di Trapani, diede più risultati che rispetto a quanto richiesto all'accesso al **14.1.2025 Comune di Petrosino** ed al **7.2.2025 al Comune di Marsala**, quanto ma non avevano prodotto rispetto all'organizzato archivio di Trapani.

Orbene, l'immobile di cui al capannone [REDACTED] risulta di circa mq 780 più la separata zona uffici di piano terra di circa mq 101.53 mentre viene escluso dalla presente valutazione di stima, perché non risulta agli atti, quello che rimane di un piccolo edificio, demolito parzialmente da oltre 5anni, in muratura portante, posto ad ovest ed attiguo alla struttura principale, di cui oggi rimangono tracce molto evidenti in quanto inserito nella sua ex completa estensione nella cartografia catastale aggiornata il **18.4.2012**, apprendendo brevi mano che a suo tempo gli stessi proprietari, l'ebbero intanto così a demolire, in mancanza di sanabilità o di volontà alla sanatoria per ottenere richiedere poi l'agibilità, stante che in realtà era stato pure a suo tempo collaudato (vedi questo in **ALLEGATO B5-a,b,c/C.T.U. disegno grafico, ALLEGATO A5 - RILIEVO di campagna/C.T.U.**) non compreso comunque nella progettazione originaria, visti gli unici atti reperiti al G.C. di Trapani.

Dagli allegati di progetto APPUNTO reperiti solo al **GC di Trapani**, si apprende che l'immobile (quindi tutti quelli presenti a quel momento) **abbia ricevuto il collaudo strutturale** (vedi **ALLEGATO GC accesso atti/C.T.U.**) della struttura portante in



calcestruzzo di armato a partire dalle fondazioni, fino alla copertura a capriate in acciaio, ricoperto da materiale molto leggero e curvilineo (laminato di acciaio) come scrisse il tecnico incaricato, in data **16.5.1981**, e senza che venisse menzionata “la protuberanza strutturale” presente in progetto al piano terra del capannone, che apparentemente e molto probabilmente non fu sicuramente realizzata, compreso il piccolo edificio separato, interamente in c.c.a. a partire dalle travi rovesce in fondazione destinato fundamentalmente ad uffici al piano terra, e ad una piccola civile abitazione al piano primo (che oggi farà [REDACTED])

Dalla richiesta di certificato di destinazione urbanistica - **C.D.U.** - presentata al Comune di Petrosino **prot.n.2262** del **06.02.2025**, e già rilasciato e ritirato dal sottoscritto, previa apposizione di marche bollo e versamenti richiesti, l'immobile pignorato, nell'insieme identificato con la **part.831 del foglio di mappa 368** risulta destinato a **ZONA E2** (verde agevolato) come al certificato **n.12/2025** del S.U.E. secondo il P.C.n.1 approvato il 29.11.1977 pubblicato in G.U.R.S., mentre dal punto di vista del Piano Paesaggistico degli ambiti 2-3 della Provincia di Trapani, l'area si inquadra all'interno delle aree di indirizzo Titolo III delle N.D.A., che non occupa particolari o nessuna richiesta da parte del Piano Paesaggistico; il lotto di terreno ricadente in zona **E2** ha comunque ancora indice di edificabilità di 0.10 mc/mq, al **28.2.2025**, per cui l'immobile fu costruito secondo l'opportunità urbanistica attinente al 1/10 della superficie del lotto in maniera attinente (100mq di superficie costruita su

1000mq di terreno agricolo, e cioè di quella particolare Legge R. n.71/78 della fine degli anni 70 ancora valida, per cui chi avesse del terreno agricolo e volesse fare attività edilizia industriale attinente l'agricoltura poteva occupare 1/10 dell'appezzamento, al di fuori dei parametri in questo caso della Zona E/2 (0.10 mc/mq) = impensabile. Per questo l'immobile è speciale: oggi non sarebbe così facile fare la stessa cosa.

Successivamente in fase di valutazione e di stima si ritiene di voler calcolare ed applicare un allineamento del progetto reperito con la situazione attuale, attraverso una sanatoria per l'immobile già in parte demolito in passato, per chiarire sull'elemento prominente mai realizzato su un lato nord est del capannone, e le modifiche interne/altro realizzate nell'immobile ufficio/abitazione al piano terra e piano primo, in modo da allineare la destinazione alla stessa superficie della **part.831 sub6-A/3**, e quindi prima della **part.831 sub5-D/7** quindi indicando anche l'obbligo d'aggiornamento catastale con la procedura dell'emissione di un nuovo DOCFA.

il Sottoscritto nella esecuzione del suo incarico in data **7.2.2025** ha fatto anche per questo immobile come per gli altri richiesta di accesso agli atti per quanto riguarda anche presso il Comune di Marsala, fino al **12.3.2025** oltre che a Petrosino in altre data in cui al fascicolo del sottoscritto (vedi ALLEGATO ACCESSO Atti/C.T.U.) come già sottolineato.

INFORMAZIONI PER L'AQUIRENTE

LOTTO N.7 - D1a/b

Oltre quindi ai diversi accessi agli atti condotti presso il Comune di Marsala, Petrosino, Genio Civile, si è fatta richiesta dello stralcio originale di impianto, proveniente dal Catasto di Trapani, ed altri documenti connessi, al fine di comprendere bene la composizione delle particelle originarie come già detto, di questo lotto e del sub secondo, l'elaborato planimetrico per l'identificazione della posizione di tutti i sub esistenti (compreso un b.c.n.c.) e pignorati, le planimetrie U.I.U. per l'immobile D/7, della palazzina uffici al piano terra, ed abitazione al piano primo, A/3, separata dall'edificio principale ed accessibile dalla strada principale, attraverso una scala a due rampe, sempre in c.c.a., varcato anche qui un unico cancello carrabile esistente e la area del B.C.N.C.; anche per questi immobili è stato eseguito l'aggiornamento della ispezione ipotecaria (vedi **ALLEGATO ispezioni ipotecarie/C.T.U.**).

Vedi **ALLEGATO rilievo A4/C.T.U.** - rilievo del 1.2025, **ALLEGATO B5 a, b, c/C.T.U.** disegno rilievo, **ALLEGATO visure catastali/C.T.U.**, **ALLEGATO ispezioni ipotecarie/C.T.U.**, **ALLEGATO rogiti/C.T.U.**, **ALLEGATO planimetria u.i.u./C.T.U.**).

EPOCA DI COSTRUZIONE E LICEITÀ IMMOBILIARE: vedi sopra

LOTTO 7) - Petrosino – VIA Marsala 50 – piano terra – EDIFICIO A DESTINAZIONE

INDUSTRIALE e SUPERFICIE LIBERA carrabile/pavimentata compresa la quota ½ del B.C.N.C.

FOGLIO DI MAPPA 368 PART.831 SUB5 (D/7)

Stato di manutenzione: complessivamente discreta, nonostante la datazione strutturale

Progetto originario/ultimo: n.a. ovvero reperita copia non completa del progetto di calcolo strutturale autorizzato dal genio civile di trapani, ed il collaudo.

Certificato di abitabilità/s.c.a.: n.a.

CONSISTENZA DELLA PROPRIETÀ

Unità immobiliare: **n.7 - LOTTO D1a/b**, per il quale oggi è compreso un immobile coperto di forma pressoché rettangolare, alto al colmo circa mt 8.40 ed alla gronda dall'interno circa mt 6.75 attualmente destinato alla produzione di imballaggi cartonati e simili come erano realizzati dalla ex [REDACTED], in quanto l'immobile [REDACTED] ovvero, al momento dell'accesso, dotato di contratto di affitto in comodato d'uso, registrato, verso una società esterna, citato dal nominato custode giudiziario, in precedenza depositato al fascicolo, ma non opponibile alla procedura, nella forma e nella sostanza, in quanto gratuito, con la comproprietà dell'area B.C.N.C. e l'accesso stradale da cancello carrabile, di cui all'odierno **Foglio di mappa 368 part.831 sub5**, "D/7" piano terra e la comproprietà del B.C.N.C. all'odierno **Foglio di mappa 368 part.831 sub4**; all'immobile **part.831 sub5** occorre aggiungere la superficie del Piano Terra della palazzina attigua, destinato in origine agli uffici, oggi catastalmente facente parte dello stesso **sub5**.

SI SPECIFICA CHE GLI APPEZZAMENTI DI TERRENO ORIGINARIO DA CUI PROVENGONO UNA PARTE DEI LOTTI PIGNORATI COMPRENDE ALCUNI PICCOLI ALTRI LOTTI DI TERRENO (PER CAPIRE, SI TROBANO FUORI DALLA ODIERNA RECINZION [REDACTED] CHE NON SONO STATI INSERITI TRA LE PARTICELLE PIGNORATE PERCHE' MAI CONSIDERATE, E PERCHÉ FUORI DAL PIGNORAMENTO MA CHE FANNO PARTE DEGLI ATTI DI

PROVENIENZA DELLA PROPRIETA' ORIGINARIA [REDACTED] FU [REDACTED] OGGI PASSATI AL SIG.

Identificazione N.7 - LOTTO D1a/b (Part.831 sub5 e ½ della part.368 sub4 - B.C.N.C)

- Part.831 sub4 - B.C.N.C. (da valutare per ½ comproprietà indivisa) inteso "b" Mq 1167.55ca
- Part.831 sub5 - D/7 - p.T.
- Part.831 ente urbano: Ha 00.78.80 Mq 7880.00ca

Superficie LOTTO n.7 - D1a/b: Mq 6.870.50ca

Superficie coperta complessiva con il piano terra degli uffici e servizi palazzina

Mq 878.65ca

Superficie spiazzo scoperto movimentazione e sosta carichi produzione/parcheggio/altro

Mq 5988.43ca

B.C.N.C. - superficie libera, pavimentata, in comproprietà _____ totale: **Mq 1167.55ca**

Superficie complessiva SUB5 (s.u.)

Mq 807.67ca

Superficie commerciale

Mq 878.65ca

considerando nel valore di stima la presenza del piazzale movimentazione, deposito pronto, e quota ½ bcnc

Volume

Mc 5215.56

PRINCIPALI CARATTERISTICHE E RIFINITURE

- 1) STRUTTURE IN ELEVAZIONE: strutture in c.c.a./muratura
- 2) ACCESSO: da Piano Terra;
- 3) SOLAI: capriate in acciaio e lamina in copertura;
- 4) PROSPETTI: principalmente finiti al civile/rinzaffo;
- 5) PAVIMENTI: principalmente in battuto di cemento

- 6) PARETI: intonacate (l'immobile gode dell'utilizzo al piano terra dei w.c. della zona ufficio a cui si accede dall'esterno sia della palazzina che dal capannone);
- 7) TRAMEZZATURE: l'immobile risulta unico ed intero senza divisori;
- 8) COPERTURA: "a botte" con lamina d'acciaio ricurva sulle capriate,
- 9) INFISSI ESTERNI: in ferro per i portoni, in ferro e vetro, alle finestre
- 10) INFISSI INTERNI: n.a.;
- 11) SERVIZIO IGIENICO: n.1 ma posto nella zona uffici;
- 12) IMPIANTO ELETTRICO: presente, certificazione n.a.;
- 13) IMPIANTO IDRICO: presente, certificazione n.a.;
- 14) IMPIANTO TERMICO: n.a.;

STIMA DELL'IMMOBILE: trattasi di un immobile destinato a scopi industriali

ovvero alla produzione di prodotti ovvero imballaggi per il trasporto/vendita di prodotti agricoli ed alla commercializzazione del packaging. L'ingresso all'intero del lotto industriale è in comune con un piccolo edificio destinato ad uffici al piano terra ovvero (2) alla civile abitazione, al piano soprastante, a cui si accede attraverso una rampa di scale autonoma (**SUB6**), attraverso un cancello carrabile e ad una superficie comune detta catastalmente B.C.N.C. (appunto intesa per noi "b" che mette in collegamento il **LOTTO N.7** ed il **LOTTO N.8** con la Via Marsala (Petrosino), sempre attraverso una superficie pavimentata carrabile, confinante con la parte non costruita/piazzale della **part.831 sub5**. Il **Lotto N.8-D1a/b** è identificato oggi appunto al **foglio di mappa 368 part.831 sub5-D7 piano terra e piano primo** (vedi **ALLEGATO B5 a,b,c/C.T.U.** - rilievo grafico, **ALLEGATO A7/C.T.U.**- rilievo di campagna).

Per la determinazione del più probabile valore di mercato nel caso di un immobile nello stato in cui si trova il presente, ed identificato catastalmente alla **part.831sub5 nel foglio di mappa 368 di Petrosino**, nel caso di immobili realizzati fin dall'origine secondo un progetto autorizzato, quindi la Concessione Edilizia n.388 del 24.11.1978, collaudata strutturalmente, comunque il tutto da "sanare" con procedure ammissibili, solo per l'allineamento di alcuni elementi costruttivi - vedi immobile parzialmente demolito, la destinazione e chiusura verande, viste le recente planimetria catastali delle unità u.i.u. da aggiornare comunque, con procedura DOCFA, visti tutti gli atti notarili di compravendita, col quale viene esplicitata la proprietà effettiva del lotto, a seguito anche di pubblicazione di testamento olografo, e che occorre al momento considerare come bene in comproprietà, il BCNC individuato tra l'edificio industriale D7 e l'edificio di cui appresso A/3-piano terra/piano primo, intesa Casa del Custode, valutato in comproprietà indivisa per ½ ciascuno, suddividendo il bene pignorato quindi in due lotti distinti e separati, appunto **LOTTO N.7-D1a/b** e **LOTTO N.8-D2b/c** (QUESTO per la Casa del Custode-oggi residenza dell'esecutato [REDACTED] ufficio, e per la quota di metà indivisa del **B.C.N.C.**), visto comunque la destinazione uso dell'edificio principale, comunque industriale, anche se dismesso nell'attività e nei macchinari per le lavorazioni ma comunque concesso in affitto, quindi utilizzabile, visti i parametri strutturali presenti, vista l'unicità dell'immobile i sé, viste potenzialità ancora

inespresse, si è eseguita una stima utilizzando il criterio sintetico attraverso parametri comparativi.

Tra i vari parametri unitari utilizzabili per i fabbricati di questo genere, qui unico per fattezza e posizione rispetto all'intorno, è stata calcolata la superficie coperta o commerciale come sopra calcolata, venendo poi considerate le caratteristiche posizionali, sia estrinseche (ubicazione dell'immobile rispetto alla zona di Petrosino, Marsala, Mazara del Vallo, la grandezza ed utilizzabilità della superficie coperta e quella scoperta, oggi difficilmente di nuovo realizzabile, che intrinseche, panoramicità (siamo nei pressi della strada litoranea Marsala/Petrosino o meglio la alberata Via Marsala, vicino ad essere utilizzata per attività al coperto ed in grandi spazi, magari previe piccole modifiche, raggiungibile dalla statale 115, ovvero Sp.82, orientamento, soleggiamento, arieggiamento, oltre ovviamente alle caratteristiche generali quali distribuzione planimetrica degli ambienti ovvero dell'unico ambiente, suscettibile di modifiche, molto lineare nella forma quindi utilizzabile con la massima capienza, sia nella movimentazione di carichi, stato di conservazione, presenza e/o mancanza di impianti, la sistemazione/mantenimento della attuale destinazione, che visti gli attuali prezzi di mercato come alla premessa, sebbene confacenti con la realtà di un mercato immobiliare poco fiorente, ma conforme oggi alla ricerca anche grandi immobili aventi una certa effettiva comodità d'utilizzo, ed dal raggiungimento delle limitrofe strade, e comunque di un discreto/buono stato di quanto è ora, nonostante carente



manutenzione MOLTO CIRCOSCRITTA, in alcuni punti dell'immobile, in alcuni infissi, finestre/porte, perché realizzati in materiale ferroso, facilmente attaccato dalla salsedine, sulla base anche del mercato immobiliare ufficiale OMI sempre comunque simile a quello del commercio libero ed effettivo, ne ha definito il prezzo per ogni metro quadrato di superficie immobiliare.

LOTTO N.7 - D1a/b

Mq 878.65* Val/mq € 600,00 = € 527.190.00 (con spiazzo lavorazioni, parcheggio, e comproprietà sul B.C.N.C per ½ con l'abitazione **part.831 sub6** - p.T. CON PALAZZINA UFFICI

In seconda Istanza, però al valore economico stimato del bene, occorre decurtare, prima del consueto abbattimento forfettario, quelle che saranno qui delle spese da sostenere per la rimessa in pristino per il completo abbattimento di una parte del **SUB5**, un secondo piccolo capannone/edificio, già in parte demolito da tempo nella sua copertura, ma presente nella attività catastale, oggi, tutto identificato ancora con la planimetria uiu della **part.831 sub5**, del foglio 368/Petrosino, ovvero quindi nel complesso da demolire sia fisicamente che catastalmente, aggiornando il mappale e la sua stessa planimetria che lo comprende, come nel contempo sanare delle piccole opere interne anche organizzative realizzate nella zona degli uffici, quindi dei servizi, non comunicati per tempo all'Ente competente.



Ragion per cui attraverso una procedura di demolizione selettiva da parte di una impresa incaricata, ed il trasporto in discarica del materiale di risulta, ed una comunicazione al Comune per determinarne la data certa, ovvero presentare una CILA in Sanatoria anche per la sistemazione delle opere interne anzidette, e quindi effettuare l'aggiornamento catastale della **planimetria u.i.u. di cui alla part.831 sub5** tramite sempre la procedura docfa, risultano, le seguenti spese stimabili e preventivabili, da decurtare al prezzo di stima dell'edificio industriale di Petrosino, dedito ultimamente alla lavorazione imballaggi, come segue:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato nel caso di un immobile da sanare/sanabile, si terrà conto nella stima, anche delle spese o i costi preventivabili per rendere l'immobile conforme e che così si potrebbero riassumere:

- **€ 10.000.00** per demolizione con mezzo meccanico, carico sul cassone, trasporto in discarica autorizzata, ingresso in discarica, analisi del prodotto prima della discarica
- **€ 4.000.00** per C.I.L.A. in Sanatoria, redazione, versamento Sanzione forfettaria minima di **€ 1000.00** presentazione pagamento diritti tecnici e bolli per sistemazione opere interne, all'interno della quale comunicare la data da apporre sull'aggiornamento catastale della demolizione ufficiale di una parte, attualmente inserita sia nella planimetria uiu che nel mappa, e quindi anche la nuova distribuzione degli spazi interni, anche rispetto al progetto originario, presente oggi solo al Genio Civile di Trapani

▪€ **2500,00ca** per spese tecniche, e bolli (circa €70,00/cad. u.i.u.) nella elaborazione della denuncia di aggiornamento odierna, rilievo immobile rimanente/redazione/presentazione della documentazione aggiornata con procedura DOCFA catastale, previa richiesta mappale e redazione tipo mappale aggiornato;

Calcolando la somma delle possibili spese preventivabili risulta congrua la somma

di € **16.500.00ca**, prima di ogni opportuno altro progetto futuro.

Per cui detraendo i costi testé calcolati dal **Vm** del bene proposto. Abbiamo:

N.7 - LOTTO D1a/b

Mq **878.65** * Val/mq € 600.00 = € 527.190.00 (con spiazzo lavorazioni, e comproprietà sul B.C.N.C. per ½);

Decurtando quindi la somma di € 16.500.00 per l'importo dei lavori previsti per il mantenimento dello *status quo*, dal punto di vista urbanistico/catastale, nella valutazione prospettabile avremmo che il più probabile valore di mercato **Vm**, viene ragguagliato a circa € **527.190.00 – € 16.500.00 = € 510.690.00** a valere per l'immobile di cui alla **part.831 sub5** con dipendenze e pertinenze attribuite, considerando anche la presenza della quota di ½ indivisa sul B.C.N.C. **part.831 sub4**

ABBATTIMENTO FORFETTARIO in funzione dello stato d'uso, manutenzione, stato di possesso, vincoli, vizi occulti, e/o altri oneri sconosciuti o non ancora calcolati, avremmo:

VALORE n.7 - **LOTTO D1a/b**

(part.168 sub3 e la comproprietà indivisa sul ½ B.C.N.C. part.168 sub1):

€ € 510.690.00 *0,85 = € 434.086.50 arr. **€434.000.00**

Riepilogo descrizione per la base d'asta (**BOZZA N.7 - LOTTO D1a/b**)

Foglio di mappa 368 part.831sub5 – D/7 – piano terra: Unità immobiliare destinata ad usi industriali con la zona uffici posta al piano terra di una palazzina separata rispetto al capannone industriale vero e proprio, e la comproprietà indivisa per ½ dell'esistente bene comune non censibile (B.C.N.C.) determinante per l'accesso all'immobile *de quo*, confinante con l'altro lotto (**n.8 LOTTO D2b/c** – per “b” si intende la parte del sito in comproprietà) costituito fondamentalmente da ingresso carrabile, ampio piazzale lavorazioni/sosta/movimentazione/deposito all'aperto, magazzino di mq 780.00ca, compreso una zona uffici e servizi, in immobile separato, sempre a piano terra: **€ 434.000.00**

N.8 - LOTTO D2b/c**STORIOGRAFIA COSTRUTTIVA E LICEITÀ** – vedi sopra lotto n.7**INFORMAZIONI PER L'AQUIRENTE** – vedi sopra lotto n.7

Identificazione LOTTO N.8 – D2 b/c (dove b sta per la quota di B.C.N.C. per ½ indiviso, comprendente la parte del piazzale ed il cancello di ingresso) per il quale oggi è compreso un piccolo edificio direzionale, il cui piano primo è destinato alla civile abitazione, a cui si accede dal piazzale comune attraverso una scala a due rampe che giunge su una veranda scoperta ed il portoncino di ingresso. ***Il piano terra rimane nella disponibilità del Lotto n.7-D1 a/b in quanto, come detto prima, è destinato agli uffici ed ai servizi aziendali in genere, catastalo alla part.831 sub5 del foglio di mappa 368.***

Oltre alla scala e la veranda scoperta, dopo portoncino, troviamo un ingresso soggiorno, una cucina in diretto contatto anche con la veranda di ingresso a cui è prospiciente, un w.c., e due stanze da letto. Quasi tutto attorno al perimetro del piano primo si trovano dei balconi, singoli, o che corrono almeno su tre lati, della superficie di mq 21.00ca, e due della superficie di mq 2.35ca, da ristrutturare con opere di manutenzione straordinaria, in quanto i componenti del prospetto, compreso alcuni ferri d'armatura, risultano ossidati e quindi divelti o in corso di pericolo caduta. Il pavimento del piccolo appartamento è bisognevole di opere di manutenzione.

Questo immobile risulta quindi, riepilogando, la residenza dell'esecutato sig.

La comproprietà dell'area B.C.N.C. e l'accesso stradale da cancello

carrabile, avvengono da un cancello comune come detto, ricadente nella comproprietà del B.C.N.C. all'odierno **Foglio di mappa 368 part.831 sub4.**

CONSISTENZA DELLA PROPRIETÀ

Identificazione N.7 - LOTTO D2b/c – N.7 (Part.831sub6 e ½ della part.368 sub4 - B.C.N.C)

- Part.831 sub4 - B.C.N.C. (da valutare per 1/2)	Mq 1167.55ca
- Part.831 sub6 – A/3 - p.T.p.l.	
- Part. 831 sub5 – D/7 – p.T.	
- Part.831 ente urbano: Ha 00.78.80	Mq 7880.00ca

LOTTO D2 b/c (immobile destinato alla civile abitazione avente accesso da doppia rampa di scale, da B.C.N.C. e cancello sulla Via Marsala 50)

Superficie coperta complessiva: Mq 89.56ca

B.C.N.C. - superficie libera, pavimentata, in comproprietà totale: **Mq 1167.55ca**

Superficie complessiva (s.u.+ %snr)	Mq 92.71ca
Superficie commerciale	Mq 89.56ca

Volume	Mc 269.50ca
--------	-------------

8) EDIFICIO per la CIVILE ABITAZIONE utilizzato in passato come casa del custode

COMPRESA QUOTA ½ DI B.C.N.C. - **VIA MARSALA (Petrosino -Tp) p.T.p.l -**

Foglio di Mappa 368 Part.831 sub6 (A/3) – detta casa del custode



Stato di manutenzione: complessivamente discreta, nonostante la datazione, ma bisognevole di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria al pavimento ed al prospetto dell'edificio lungo le parti ammalorate.

Progetto originario/ultimo: n.a.

Certificato di abitabilità/s.c.a.: n.a.

PRINCIPALI CARATTERISTICHE E RIFINITURE

- 1) STRUTTURE IN ELEVAZIONE: strutture in c.c.a.
- 2) ACCESSO: dal Piano Terra, con pianerottolo do partenza e due rampe di scala;
- 3) SOLAI: in latero cemento gettato in opera;
- 4) PROSPETTI: principalmente finiti al civile, da ristrutturare;
- 5) PAVIMENTI: piastrelle in gress, con marmo, come accessorio;
- 6) PARETI: intonacate, bagno rifinito con piastrelle;
- 7) TRAMEZZATURE: realizzate con divisori di tufo o similari;
- 8) COPERTURA: a solaio, tetto piano primo, e parte per veranda scoperta sopra p.T.;
- 9) INFISSI ESTERNI: monoblocco in acciaio, serrande in pvc
- 10) INFISSI INTERNI: porte in legno tamburato;
- 11) SERVIZIO IGIENICO: n.1, piastrelle da ristrutturare;
- 12) IMPIANTO ELETTRICO: presente, certificazione n.a.;
- 13) IMPIANTO IDRICO: presente, certificazione n.a.;
- 14) IMPIANTO TERMICO: n.a.;



Il **Lotto n.8-D2 b/c** è identificato oggi appunto al **foglio di mappa 368 part.831 sub6 – A/3** (vedi **ALLEGATO B5 -a,b,c/CTU** – rilievo grafico, **ALLEGATO A4/c.t.u.**- rilievo di campagna).

STIMA DELL'IMMOBILE: trattasi di un immobile destinato a scopi civili ovvero alla cosiddetta abitazione custode, che è attualmente la residenza dell'esecutato [REDACTED] [REDACTED] il tutto sopra la parte sottostante della zona uffici della sub 5 industriale.

Condivide l'ingresso con il lotto industriale con cui ha in comune il B.C.N.C per la proprietà di ½ indiviso, ed è costituito, da un vano scala a doppia rampa, che collega il piano terra con la veranda/ingresso piano primo, con all'interno un soggiorno, cucina, w.c, camera1 e camera 2, che un giorno da progetto è stata una veranda/portico, oggi chiuso con paramento murario e serramenti, che verrà valutata come da sanare per chiusura non comunicata, stante che risulta solo al progetto reperito presso il G.C. di Trapani. L'immobile ha diversi balconi, davanti quasi tutti i serramenti, uno in particolare segue lungo i 3 lati dell'immobile, che è oggi con alcune parti strutturali del prospetto, bisognevole di manutenzione ordinaria e straordinaria, come l'interno della abitazione stessa. Il **LOTTO N.8** è quindi identificato al **foglio di mappa 368 part.831 sub6-A/3 piano terra e piano primo** (vedi **ALLEGATO B5 a,b,c/C.T.U.** - rilievo grafico, **ALLEGATO A8/C.T.U.**- rilievo di campagna).

Per la determinazione del più probabile valore di mercato nel caso di un immobile nello stato in cui si trova il presente immobile, nel caso di immobili realizzati fin dall'origine con progetto autorizzato, con in comune l'ingresso ed un BCNC (b) per quota di ½ indiviso – **part.831 sub4** - tra l'edificio industriale D7 e questo edificio per la civile abitazione A/3, intesa casa del custode, visto comunque la destinazione uso dell'edificio *de quo*, potendosi considerare l'odierna indipendenza strutturale comunque tale, visti i parametri strutturali presenti, vista l'unicità dell'immobile in sé, viste potenzialità della civile abitazione, si è eseguita una stima utilizzando il criterio sintetico attraverso parametri comparativi.

Tra i vari parametri unitari utilizzabili per i fabbricati di questo genere, all'interno di un opificio industriale, ma indipendente o comunque valutabile indipendente in un'ottica futura, visti i moderni sistemi di custodia, visto la minima presenza di strutture per la direzione industriale da cui esso si potrebbe disgiungere, è stata calcolata la superficie coperta o commerciale come sopra calcolata, venendo poi considerate le caratteristiche posizionali, sia estrinseche (ubicazione dell'immobile rispetto alla zona di Petrosino, la semplice distribuzione degli spazi interni, eventualmente suscettibile di opere interne e/o di facile completamento e/o manutenzione vedi bagno esistente, la consistenza della piccola veranda e dei balconi presenti, la comoda scala di accesso, anch'essa bisognevole di manutenzione, che intrinseche, la panoramicità soprattutto del primo piano, l'orientamento, soleggiamento, arieggiamento, oltre ovviamente alle



caratteristiche generali quali distribuzione planimetrica degli ambienti, molto lineari nella forma sia per la qualità dei materiali, da ristrutturare, stato di conservazione, presenza e/o mancanza di impianti, la sistemazione/mantenimento della attuale destinazione, che visti gli attuali prezzi di mercato come alla premessa, sebbene confacenti con la realtà di un mercato immobiliare poco fiorente, ma conforme oggi alla ricerca di immobili oggi vicini alle caratteristiche magari di un mercato non locale, e comunque di un sufficiente stato di quanto di conservazione, nonostante comunque carenti manutenzioni strutturali MOLTO CIRCOSCRITTE, in alcuni punti dell'immobile, ed in alcuni serramenti, ed in alcuni pavimenti, sulla base anche del mercato immobiliare sia locale sia "ufficiale" dell'OMI sempre comunque simile a quello del commercio libero ma non effettivo, ne ha definito il prezzo per ogni metro quadrato di superficie immobiliare.

n.8 - LOTTO - D2 b/c

Mq 89.56 * Val/mq € 400,00 = **€ 35.824.00** (con comproprietà sul B.C.N.C. per ½ in quanto la casa di piano primo non ha una suo spazio di sosta vero e proprio, per cui ha la comunità dei luoghi)

In seconda Istanza, però al valore economico stimato del bene, occorre occorre decurtare, prima del consueto abbattimento forfettario, quelle che saranno le spese da sostenere per la rimessa in pristino di una piccola parte dell'immobile, ovvero sanare dei lavori di chiusura di un piccolo Portico/Veranda che era presente prima in progetto



nel piccolo appartamento di piano primo di cui alla **part.831 sub6**, del foglio di mappa **368 Petrosino**, ovvero consistente in quella parte della casetta all'interno dell'industria imballaggio [REDACTED] che compare dai reperti cartografici reperiti presso il Genio Civile di Trapani in luogo della odierna piccola stanza ad uso camera da letto dell'esecutato. In Base allo stato dei luoghi, per la determinazione del più probabile valore di mercato nel caso di un immobile da sanare/sanabile, si terrà conto nella stima, anche delle spese o i costi preventivabili per rendere l'immobile conforme e che così si potrebbero riassumere, considerando la presentazione di un progetto per Comunicazione Asseverata – C.I.L.A. in sanatoria, detenendo conto di far rimanere la parte catastale come l'attuale.

E per cui avremo:

- **€ 1200,00ca** per spese tra sanzioni e diritti tecnici comunali, bolli.
- **€ 2500,00** per spese in capo ad oneri ai sensi dell'art.20 L.R. 4/03 c.3 per € 25.00/mq di portico/veranda chiusa senza le dovute formalità di legge, con il progetto urbanistico presentato a cura di un tecnico abilitato.
- **€ 2000,00ca** per spese tecniche, e bolli (circa €70,00/cad. u.i.u.) nella elaborazione della denuncia di aggiornamento odierna, rilievo immobile rimanente/redazione/presentazione della documentazione aggiornata con procedura DOCFA catastale, attualmente non prevista ma calcolata, in quanto per progetto di stima l'immobile sub6 gode, se già venduto a parte della comproprietà dell'accesso carrabile e del bene comune non censibile (B.C.N.C.).

Calcolando la somma delle possibili spese preventivabili risulta congrua per questa parte dell'immobile da sanare la somma di **€ 5.700.00ca**, prima di ogni opportuno altro progetto futuro. Per cui detraendo i costi testé calcolati dal Vm del bene proposto, avremmo:

LOTTO N.8 - Vm

Mq 89.56 * Val/mq € 400,00 = **€ 35.824.00**

Da cui che il più probabile valore di mercato **Vm**, viene ragguagliato a circa **€ 35.824.00 – € 5.700,00 = € 30.124.40** a valere per l'immobile di cui alla **part.831 sub6** con dipendenze e pertinenze attribuite.

ABBATTIMENTO FORFETTARIO

€30.124.40 - 0.85 = € 25.605.74 **arr € 25.600.00** (il più probabile valore è stato stimato anche tenendo conto dei lavori di manutenzione ordinaria/straordinaria da doversi affrontare in capo al prospetto esterno, ed all'interno dell'immobile per normale vetustà);

Riepilogo descrizione per la base d'asta (**BOZZA N.8 -LOTTO D2b/c**)

Foglio di mappa 368 part.831sub6 – A/3 – p.T. p.l.: Unità immobiliare destinata ad alla civile abitazione con la comproprietà dell'esistente bene comune non censibile (B.C.N.C.) determinante per l'accesso all'immobile *de quo*, confinante con altro lotto (**LOTTO D1a/b - N.7** – dove per “b” si intende la parte del sito in comproprietà) costituito da ingresso carrabile comune – B.C.N.C.- un pianerottolo da cui si diparte una scala a doppia rampa, a cui si accede ad una piccola veranda scoperta, quindi un portoncino,



un ingresso soggiorno, una cucina aperta sulla veranda e su un balcone posto verso ingresso carrabile, un w.c., due camere da letto, anch'esse aperte su balconi, il tutto sovrastante la zona uffici al piano terra: € 25.600.00



INDICE

Alla Relazione di stima dei beni immobili oggetto della Esec. Imm. **156.2024** sono afferenti gli allegati, e le attestazioni dell'invio della perizia alle parti, compreso gli esecutati e/o aventi titolo tramite racc. A/r o via P.E.C., e quindi anche le comunicazioni alle parti anche non costituite, e comunicazioni inizio delle operazioni peritali tramite racc. A/r e/o P.E.C.,

-ALLEGATO Verbale di Sopralluogo/C.T.U.;

-ALLEGATO Rilievo in campo SERIE A/C.T.U.;

-ALLEGATO Disegno del Rilievo SERIE B/C.T.U. - con parti da demolire/ripristinare/sanare/condonare

-ALLEGATO accesso atti comune Marsala/C.T.U.

-ALLEGATO accesso atti comune Petrosino/C.T.U.

-ALLEGATO accesso atti EXTRA comune Petrosino/C.T.U. - ESPROPRIAZIONE

PAR [REDACTED] ncessione

-ALLEGATO CERT.D.URB. Marsala/Petrosino/C.T.U.

-ALLEGATO Genio Civile Tp Marsala/C.T.U.

-ALLEGATO Genio Civile Tp Petrosino/C.T.U.

-ALLEGATO accesso atti catasto Marsala/C.T.U.

-ALLEGATO accesso atti catasto Petrosino/C.T.U.

-ALLEGATO TRASCR. inedificabilità assoluta e destinazione area a

parcheggio/C.T.U. - [REDACTED]

- ALLEGATO ispezioni ipotecarie/C.T.U.

-ALLEGATO rogiti notarili Marsala Trapani Mazara/C.T.U.

-ALLEGATO Amm. Cond. ex Via Diaz/C.T.U. - superattico

-ALLEGATO [REDACTED] immobili

[REDACTED] Marsala

-ALLEGATO Visura Camerale [REDACTED] Petrosino

-ALLEGATO stralcio mappale di impianto/C.T.U. - Foglio n.368 Petrosino/E [REDACTED]

-ALLEGATO FOTO dei luoghi/C.T.U. - LOTTI 1/10

-ALLEGATO SPESE/C.T.U. - pagamento bolli, bollettini di c/c., visure ispezione ipotecaria, visura catastale, ricerca e pagamento archivio notarile Trapani/Marsala, e Notaio in Mazara, spese bolli comunali, Catasto, Racc. A/r, altro;

ISTANZA DI PARCELLA (proposta di).

Marsala li, 8.5.25/26.6.25/1.7.25/15.07.2025

L'Esp. Estimatore
Arch. Ugo G. Parrinello

PERIZIA ESTIMATIVA CON ELABORATO DI SINTESI ARCH. UGO G. PARRINELLO ESPERTO ESTIMATORE E.I.156/2024 TRIBUNALE DI MARSALA G.E DOTT.SSA FILIPPETTA SIGNORELLO

UDIENZA DEL 24.9.2025 EI.156/2024 – TRIBUNALE DI MARSALA

DECRETO di disposizione all'Esperto Estimatore

G.E. DOTT.SSA Filippetta SIGNORELLO

Esperto Estimatore Arch. Ugo G. Parrinello

ASTE
GIUDIZIARIE®

Disposizione: Elaborato di sintesi

LOTTI	IDENTIFICAZIONE CATASTALE COMUNE FOGLIO DI MAPPA PARTICELLA	TITOLO DI PROPRIETÀ	REGOLARITÀ URBANISTICA	COSTI EVENTUALI PER LA REGOLARIZZAZIONE	REGOLARITÀ CATASTALE	COSTI EVENTUALI PER LA REGOLARIZZAZIONE	FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	DESCRIZIONE	STIMA
Lotto N.1	Marsala Foglio di mappa 191 part.131 sub.13	Testamento olografo del 10.1.1976 pubblicato il 19.9.1984 dal Not. La Francesca	L'immobile/appartamento risulta regolare secondo quello che le ricerche urbanistiche hanno permesso di reperire. in caso di non ritrovamento del titolo abilitativo, il primo passo successivo è l'esistenza e la conformità della documentazione catastale che è stata reperita con il titolo di proprietà del debitore eseguito. L'immobile di 6 piani fuori terra sarà stato costruito secondo una licenza rilasciata alla allora [redacted] e figli come segnalato ai rogiti nominati all'interno di quello che è stato il cosiddetto Piano di Fabbricazione di Marsala previsto dopo il 1941 che ebbe ad essere prescritto nel 1970 circa fino alla pubblicazione dell'odierno ancora Piano Comprensoriale n.1. La Licenza edilizia dell'intero condominio o quant'altro di equipollente afferente anche solo all'appartamento non è stato reperito nonostante ricerche approfondite, anche presso	-	L'immobile risulta regolare secondo le ricerche urbanistiche, che non hanno dato esito, ed al rilievo planimetrico dei luoghi effettuato agli atti	-	ELIMINABILI 1) ATTO GIUDIZIARIO del [redacted] tribunale di marsala IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Capitale 43.952.20 Totale € 100.000.00 rich. [redacted] A FAVORE DI [redacted] 2) ATTO GIUDIZIARIO del [redacted] tribunale di marsala IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Capitale € 13.388.51 Interessi € 10.000.00 Spese 6.611.49 Totale € [redacted] A FAVORE DI [redacted] 3) ATTO GIUDIZIARIO del [redacted] tribunale di marsala IPOTECA GIUDIZIALE derivante da	Foglio di mappa 191 part.131 sub13 – A/2 - 11.5vani cat., PIANO VI, : Unità immobiliare/SUPERATTICO posta al piano VI - Lotto A1 – di un condominio ("delle palme") sito in Marsala zona centro storico via prof. Luca Frazzitta,1(ex Via Generale Armando Diaz 109) con circa mq 80 di verande scoperte e balconi, comprendente la rinnovata ed emersa comproprietà indivisa del piano semicantinato uso garage e posto auto (media c.c.) n."2" e della "casa del portiere", come da testamento olografo pubblicato, [redacted] decuius, identificati questi ultimi catastalmente rispettivamente al foglio di mappa 191 part.131	€ 276.135.00

ALLEGATO C.T.U.: elaborato di sintesi predisposto da Esperto Estimatore Arch. Ugo G. Parrinello nella Proc. Esec. n.156/2024 R. G. Es. Imm.

PERIZIA ESTIMATIVA CON ELABORATO DI SINTESI ARCH. UGO G. PARRINELLO ESPERTO ESTIMATORE E.I.156/2024 TRIBUNALE DI MARSALA G.E DOTT.SSA FILIPPETTA SIGNORELLO

l'archivio storico e di cui oggi non si hanno notizie. L'applicazione del piano di fabbricazione veniva gestita/governata per il territorio dal Comune di Marsala. L'immobile, a prescindere, è stato costruito prima del 1967/1968, con le soprastanti specifiche.

DECRETO INGIUNTIVO
Capitale €11.165.88
Interessi € 7.000.00 Spese
Totale €
22.000.00 rich.
A FAVORE DI

sub14, ed al foglio di mappa 191 part.131 sub15, entrambe non pignorate, rispettivamente di Cat.A/4 Cons.3,5vani rend.€139.19 piano S1-T, di Cat. C/6 cons.mq 273, rendita. € 874.15 piano S1;

4) ATTO GIUDIZIARIO del tribunale di marsala IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Capitale € 7329.51
Interessi € 4.000.00 €
16.000.00 rich.

5) ATTO GIUDIZIARIO del tribunale di marsala IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Capitale € 18.451.17
Interessi € 10.000.00 €
45.000.00 rich.
A FAVORE

6) ATTO GIUDIZIARIO del tribunale di marsala IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Capitale € 13684.75
Interessi € 7.000.00 €
35.000.00 rich.
A FAVORE

7) ATTO GIUDIZIARIO del tribunale di marsala ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE per ORDINANZA DI CONSERVATIVO per rich.
€ 25.000.00 rich.

ALLEGATO C.T.U.: elaborato di sintesi predisposto da Esperto Estimatore Arch. Ugo G. Parrinello nella Proc. Esec. n.156/2024 R. G. Es. Imm.

Sigg.ri

<p>ASTE GIUDIZIARIE®</p>	<p>ASTE GIUDIZIARIE®</p>	<p>ASTE GIUDIZIARIE®</p>	<p>ASTE GIUDIZIARIE®</p>	<p>ASTE GIUDIZIARIE®</p>	<p>ASTE GIUDIZIARIE®</p>	<p>ASTE GIUDIZIARIE®</p>	<p>8) ATTO GIUDIZIARIO del tribunale di marsala ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE per VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBIL</p> <p>A FAVORE DI (per quote)</p> <p>S.O</p> <p>CONTRO (per quote)</p>	<p>ASTE GIUDIZIARIE®</p>	<p>ASTE GIUDIZIARIE®</p>
<p>ASTE GIUDIZIARIE®</p>	<p>ASTE GIUDIZIARIE®</p>	<p>ASTE GIUDIZIARIE®</p>	<p>ASTE GIUDIZIARIE®</p>	<p>ASTE GIUDIZIARIE®</p>	<p>ASTE GIUDIZIARIE®</p>	<p>ASTE GIUDIZIARIE®</p>	<p>ELIMINABILI</p>	<p>ASTE GIUDIZIARIE®</p>	<p>ASTE GIUDIZIARIE®</p>

PERIZIA ESTIMATIVA CON ELABORATO DI SINTESI ARCH. UGO G. PARRINELLO ESPERTO ESTIMATORE E.I.156/2024 TRIBUNALE DI MARSALA G.E DOTT.SSA FILIPPETTA SIGNORELLO

		<p>(dante causa oggi decuius)</p>	<p>riguarda l'immobile industriale di piano terra che per la zona uffici posta al piano terra della palazzina, oggi catastata come uffici per D/7</p>			<p>marsala IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Capitale € 13.388.51 Interessi € 10.000.00 Spese 6.611.49 Totale € 30.000.00 A FAVORE DI [REDACTED]</p> <p>5) ATTO GIUDIZIARIO del [REDACTED] tribunale di marsala derivante da [REDACTED] Capitale €11.165.88 Interessi € 7.000.00 Spese € 3.834.12 Totale € 22.000.00 rich. [REDACTED] A FAVORE DI [REDACTED]</p> <p>6) ATTO GIUDIZIARIO del [REDACTED] tribunale di marsala IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO [REDACTED] Capitale € 13684.75 Interessi € 7.000.00 € [REDACTED] A FAVORE [REDACTED]</p> <p>6) ATTO GIUDIZIARIO del [REDACTED] tribunale di marsala IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO [REDACTED] Capitale € 10.000.00 Interessi € 10.000.00 € [REDACTED] A FAVORE [REDACTED]</p> <p>7) ATTO GIUDIZIARIO del [REDACTED] tribunale di marsala ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE per [REDACTED]</p>	<p>la parte del sito in comproprietà) costituito fondamentalmente da ingresso carrabile, ampio piazzale lavorazioni/ sosta/ movimentazione/deposito all'aperto, magazzino di mq 780.00ca, compreso una zona uffici e servizi, in immobile separato, sempre a piano terra</p>
--	--	-----------------------------------	---	--	--	--	--

ALLEGATO C.T.U.: elaborato di sintesi predisposto da Esperto Estimatore Arch. Ugo G. Parrinello nella Proc. Esec. n.156/2024 R. G. Es. Imm.

PERIZIA ESTIMATIVA CON ELABORATO DI SINTESI ARCH. UGO G. PARRINELLO ESPERTO ESTIMATORE E.I.156/2024 TRIBUNALE DI MARSALA G.E DOTT.SSA FILIPPETTA SIGNORELLO

							<p>ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO per € 25.000.00 rich. A FAVORE</p> <p>8) ATTO GIUDIZIARIO del Tribunale di Marsala ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE per PIGNORAMENTO IMMOBILIARE A FAVORE DI (per quote)</p> <p>S.O</p> <p>CONTRO (per quote)</p>		
<p>Lotto 8 compreso il B.C.N.C. part.831 sub4 ed il terreno part.831</p>	<p>Petrosino (ex Marsala) Foglio di mappa 368 OGGI Particella 831 sub6 (A/3) con B.C.N.C.</p>			<p>Costi per la regolarizzazione ed adeguamento urbanistico € 3700.00</p>	<p>La documentazione catastale di questa parte dell'immobile risulta regolare</p>	<p>ELIMINABILI</p> <p>1) Atto giudiziario del Tribunale di Marsala IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO € 100.000.00 rich.</p> <p>2) ATTO AMMINISTRATIVO del Comune di Petrosino IPOTECA</p>	<p>Foglio di mappa 368 part.831sub6 – A/3 – p.T. p.l.: Unità immobiliare destinata ad alla civile abitazione con la comproprietà dell'esistente bene comune non censibile (B.C.N.C.) determinante per l'accesso all'immobile de quo, confinante con altro lotto (LOTTO D1a/b - N.7 – dove per "b" si intende la parte del sito in comproprietà) costituito da ingresso carrabile</p>	<p>€ 25.600.00</p>	

ALLEGATO C.T.U.: elaborato di sintesi predisposto da Esperto Estimatore Arch. Ugo G. Parrinello nella Proc. Esec. n.156/2024 R. G. Es. Imm.

							<p>39.962.91 Totale € 79.925.82</p> <p>A FAVORE DI COMUNE</p> <p>3) ATTO GIUDIZIARIO del [redacted] tribunale di marsala IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Capitale € 7329.51 Interessi € 4.000.00 € [redacted]</p> <p>A FAVORE DI [redacted]</p> <p>4) ATTO GIUDIZIARIO del [redacted] marsala IPOTECA [redacted] DECRETO INGIUNTIVO Capitale € 13.388.51 Interessi € 10.000.00 Spese 6.611.49 Totale € [redacted]</p> <p>A FAVORE DI [redacted]</p> <p>5) ATTO GIUDIZIARIO [redacted] tribunale di marsala IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Capitale €11.165.88 Interessi € 7.000.00 Spese € 3.834.12 Totale € 22.000.00 rich. [redacted]</p> <p>A FAVORE DI [redacted]</p> <p>6) ATTO GIUDIZIARIO del [redacted] marsala IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Capitale € 13684.75 Interessi € 7.000.00 € [redacted]</p>	<p>comune – B.C.N.C.- un pianerottolo da cui si diparte una scala a doppia rampa, a cui si accede ad una piccola veranda scoperta, quindi un portoncino, un ingresso soggiorno, una cucina aperta sulla veranda e su un balcone posto verso ingresso carrabile, un w.c., due camere da letto, anch'esse aperte su balconi, il tutto sovrastante la zona uffici al piano terra</p>	
--	--	--	--	--	--	--	---	---	--

ALLEGATO C.T.U.: elaborato di sintesi predisposto da Esperto Estimatore Arch. Ugo G. Parrinello nella Proc. Esec. n.156/2024 R. G. Es. Imm.

Sigg.ri [redacted]

ASTE GIUDIZIARIE®	ASTE GIUDIZIARIE®	ASTE GIUDIZIARIE®	ASTE GIUDIZIARIE®	ASTE GIUDIZIARIE®	ASTE GIUDIZIARIE®	ASTE GIUDIZIARIE®	<p>A FAVORE DI [REDACTED]</p> <p>7) ATTO GIUDIZIARIO del [REDACTED] nale di marsala IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Capitale € 18.451.17 Interessi € 10.000.00 € [REDACTED]</p> <p>A FAVORE [REDACTED]</p> <p>8) ATTO GIUDIZIARIO del 30.9.2020 tribunale di [REDACTED]</p> <p>O CAUTELARE per ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO per € 25.000.00 rich. [REDACTED]</p> <p>A FAVORE [REDACTED]</p> <p>9) ATTO GIUDIZIARIO del [REDACTED] nale di marsala ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE per VERBALE PIGNORAMENTOIMMOBIL [REDACTED]</p> <p>A FAVORE DI (per quote) [REDACTED] s.o [REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p>	ASTE GIUDIZIARIE®	ASTE GIUDIZIARIE®
-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	--	-------------------	-------------------

ALLEGATO C.T.U.: elaborato di sintesi predisposto da Esperto Estimatore Arch. Ugo G. Parrinello nella Proc. Esec. n.156/2024 R. G. Es. Imm.

Sigg.ri [REDACTED]