

# TRIBUNALE DI MARSALA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Priolo Angelo, nell'Esecuzione Immobiliare 94/2025 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	6
Precisazioni .....	7
Stato conservativo .....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali .....	9
Formalità pregiudizievoli .....	11
Normativa urbanistica .....	12
Regolarità edilizia .....	12
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	18
<b>Lotto Unico</b> .....	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 94/2025 del R.G.E.....	20
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 81.500,00</b> .....	20

All'udienza del 30/09/2025, il sottoscritto Dott. Priolo Angelo, con studio in Via Volturmo, 12 - 91025 - Marsala (TP), email studioapriolo@gmail.com, PEC angelo.priolo@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/10/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Marsala (TP) - contrada Rakalia n. 272 (Coord. Geografiche: La 37.826945°; Lo 12.505390°)

## DESCRIZIONE



Fabbricato civile composto da due abitazioni ed un locale sgombero, sviluppato su un unico piano fuori terra (piano terra), insistente su lotto di terreno di complessivi 825 mq circa (superficie catastale), comprensivo dell'area di sedime.

L'immobile risulta censito presso il N.C.E.U. del Comune di Marsala al foglio di mappa n. 120, particella n. 139, subalterni 1 e 2, nonché presso il N.C.T. del medesimo Comune al foglio di mappa n. 120, particella n. 139.

Il compendio immobiliare è ubicato in zona periferica del territorio del comune di Marsala, a una distanza di circa 8 km in linea d'aria in direzione nord-ovest rispetto a Piazza G. Marconi (Porticella).

L'area di insediamento è caratterizzata da un basso livello di urbanizzazione, con presenza di edilizia sparsa; le tipologie edilizie prevalenti sono fabbricati monofamiliari ad una o due elevazioni fuori terra, con destinazione d'uso prevalentemente residenziale e agricola.

La zona risulta priva delle opere di urbanizzazione primaria e presenta una dotazione carente di servizi di urbanizzazione secondaria.

Principali collegamenti infrastrutturali (distanze approssimative):

- Strada Statale n. 115: 1,0 km
- Stazione ferroviaria di Spagnola (Marsala): 4,0 km
- Porto di Marsala: 9,1 km
- Autostrada A29/dir: 13,3 km
- Aeroporto "V. Florio" di Trapani-Birgi: 10,3 km
- Aeroporto di Palermo "Falcone-Borsellino": 96,2 km

I servizi presenti nell'area risultano complessivamente scarsi.

L'immobile si compone di un lotto di terreno, di forma pressoché rettangolare, prospiciente la strada comunale Sturiano-Rakalia, all'interno del quale vi insiste il fabbricato.

Le due abitazioni sono tra di loro contigue, esse hanno le seguente distribuzione interna:

- Abitazione sub. 1: ingresso-soggiorno, cucina, due disimpegni, tre camere da letto, un corridoio, due ripostigli e due servizi igienici, oltre ad una veranda coperta ed una terrazza;
- Abitazione sub. 2: ingresso-cucina, soggiorno, una camera da letto, un disimpegno, un servizio igienico, oltre ad una cucina rustica con ripostiglio in corpo separato ed un locale di sgombero.

L'area pertinenziale è quasi completamente pavimentata con battuto di cemento; il lotto risulta interamente recintato mediante muro perimetrale di altezza variabile, dotato di cancello di accesso.

Le strutture portanti dell'abitazione:

- sub. 1 sono realizzate in muratura di blocchi squadrati di calcarenite locale con malta cementizia; i solai sono del tipo misto latero-cemento, mentre i tramezzi interni sono con blocchetti di muratura di calcarenite;
- sub. 2 sono del tipo misto in c.c.a. e muratura; i solai sono del tipo misto latero-cemento, mentre i tramezzi interni sono con blocchetti di muratura di calcarenite;

Le finiture di entrambi le abitazioni sono di tipo civile; mentre la cucina in corpo separato ha finiture rustiche così come il locale di sgombero.

I principali dati dimensionali risultano i seguenti:

- Abitazione sub. 1:

- Superficie utile: mq 131,10
- Superficie lorda: mq 158,27
- Superficie non residenziale (veranda): mq 25,40
- Superficie non residenziale (terrazza): mq 45,72
- Altezza interna netta: m 3,05

- Abitazione sub. 2:

- Superficie utile: mq 69,88
- Superficie lorda: mq 81,88
- Superficie non residenziale (locale sgombero): mq 34,79
- Altezza interna netta: m 3,00
- Superficie utile cucina rustica (corpo separato): mq 33,32
- Superficie lorda cucina rustica (corpo separato): mq 39,38
- Altezza interna cucina rustica (corpo separato) netta (media): m 2,75

Il fabbricato risulta essere stato realizzato in parte in epoca antecedente al 1° settembre 1967 ed in parte successivamente, in assenza dei prescritti titoli abilitativi edilizi, non essendo state rinvenute pratiche edilizie presso gli Uffici Tecnici Comunali.

In particolare:

l'unità immobiliare identificata catastalmente al sub. 2 risulta interamente realizzata in assenza di titolo edilizio e, alla luce della vigente disciplina urbanistico-edilizia, deve qualificarsi come totalmente abusiva e non suscettibile di sanatoria;

l'unità immobiliare sub. 1 risulta invece prevalentemente realizzata in epoca antecedente al 1° settembre 1967, ad eccezione di una modesta porzione di superficie lorda pari a circa mq 48,56, costituita da veranda e locale adiacente, realizzata successivamente in assenza di titolo edilizio e non suscettibile di sanatoria.

Per ulteriori approfondimenti in ordine alla situazione urbanistico-edilizia si rinvia al paragrafo "Regolarità edilizia".

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

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Marsala (TP) - contrada Rakalia n. 272

## 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)

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

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

## CONFINI

L'immobile in oggetto confina:

- a nord-ovest con la strada comunale Sturiano-Rakalia;
- a nord-est con area libera, particella 255;
- a sud-est con area libera, particella 128;
- a sud-ovest area libera, particelle 423, 344 e 345.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
abitazione sub. 1	131,10 mq	158,27 mq	0	209,33 mq	0,00 m	
abitazione sub. 2	103,20 mq	121,26 mq	0	130,79 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>340,12 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>340,12 mq</b>		

In questa tabella sono riportate le superfici convenzionali delle due unità abitative e poste alla base della stima. Il calcolo della consistenza dell'immobile oggetto della presente stima è stato effettuato previa rilevazione diretta delle superfici reali, in conformità ai criteri di misurazione comunemente adottati dalla prassi estimativa nazionale.

La superficie commerciale è definita come grandezza convenzionale, determinata assumendo la superficie principale per intero e le superfici accessorie e pertinenziali in quota parte, secondo coefficienti di ponderazione espressivi dei rapporti mercantili superficiali, in linea con gli standard ABI - Tecnoborsa e con gli International Valuation Standards (IVS).

I coefficienti e i rapporti mercantili superficiali applicati nella presente stima sono quelli indicati nel Codice delle Valutazioni Immobiliari - Tecnoborsa (edizione 2025, cap. 18), coerenti con i principi di comparazione e di trasparenza propri degli IVS.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/01/1990 al 17/09/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 120, Part. 139, Zc. 2 Categoria A7 Cl.6, Cons. 9,5 vani Rendita € 95.674,00 Piano terra
Dal 17/09/2009 al 13/08/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 120, Part. 139, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A3 Cl.5, Cons. 7,5 vani Rendita € 46.481,00 Piano terra
Dal 17/09/2009 al 13/08/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 120, Part. 139, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A3 Cl.5, Cons. 6,5 vani Rendita € 40.284,00 Piano terra
Dal 13/08/2010 al 04/05/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 120, Part. 139, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A7 Cl.5, Cons. 6,5 vani Rendita € 553,90 Piano terra
Dal 13/08/2010 al 04/05/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 120, Part. 139, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A7 Cl.5, Cons. 7,5 vani Rendita € 639,12 Piano terra
Dal 04/05/2013 al 15/10/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 120, Part. 139, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A7 Cl.5, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 172 mq Rendita € 639,12 Piano terra
Dal 04/05/2013 al 15/10/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 120, Part. 139, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A7 Cl.5, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 133 mq Rendita € 553,90 Piano terra

Il primo accatastamento del fabbricato è del 02/01/1990, foglio di mappa 120, particella 139.  
In data 17/09/2009 il fabbricato viene ampliato e diviso, originando le particelle 139 sub. 1 e 139 sub. 2.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categori	Classe	Consiste	Superficie	Rendita	Piano	Graffato

				Cens.	a	nza	catasta e			
	120	139	1	2	A7	5	7,5 vani	172 mq	639,12 €	terra
	120	139	2	2	A7	5	6,5 vani	133 mq	553,9 €	terra

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Rispetto alle planimetrie catastali sono state rilevate le seguenti difformità:

- 139/1: diversa distribuzione spazi interni, realizzazione e chiusura di vani porta
- 139/2: diversa distribuzione spazi interni, eliminazione del disimpegno del WC.

### PRECISAZIONI

Per l'espletamento dell'incarico sono state condotte le attività che possono essere così riassunte:

- giuramento;
- disamina degli atti del procedimento;
- contatti ed incontri con il Custode Giudiziario;
- sopralluoghi (n.1, in data 03/11/25) presso l'immobile oggetto di pignoramento per il rilevamento geometrico e fotografico;
- accesso presso gli Uffici del Catasto di Trapani, per l'acquisizione della documentazione catastale (planimetrie catastali, visure storiche ed estratto di mappa);
- accessi (n. 5) presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Marsala per ricerca pratiche edilizie;
- acquisizione di aerofoto volo anno 1968 da I.G.M. di Firenze;
- redazione delle planimetrie dei luoghi;
- indagini e ricerche di mercato presso notai ed agenzie immobiliari della zona;
- stesura della consulenza tecnica e predisposizione degli allegati;
- trasmissione/consegna della perizia tramite PST giustizia.

#### Sopralluoghi

In data 03/11/25, alle ore 10:00, presso l'immobile oggetto di esecuzione, sito in territorio comunale di Marsala, contrada Rakalia, oltre lo scrivente C.T.U. risultavano presenti il custode giudiziario Avv. Francesco Carini, il debitore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e la di lui madre \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in presenza dei quali è stata effettuata la ricognizione dell'immobile saggiandone la consistenza geometrico-dimensionale, nonché il rilievo fotografico.

#### Acquisizione documentazione

Le ricerche hanno interessato i seguenti uffici amministrativi/studi professionali:

- Agenzia Entrate – Territorio di Trapani (catasto), per acquisizione delle planimetrie catastali, visure storiche ed estratto di mappa;
- Ufficio Edilizia Privata del Comune di Marsala, ricerche che hanno coinvolto tutti i settori tecnici (urbanistica, abusivismo, condono, terremoto, ecc.);
- I.G.M. per acquisizione aerofoto volo anno 1968 dei luoghi.

### STATO CONSERVATIVO

Nel complesso si è accertato che le condizioni di manutenzione e lo stato di conservazione del cespite appaiono buone.

Non sono state segnalate dalla proprietà e nemmeno sono state ravvisate durante le operazioni di sopralluogo particolari criticità sull'immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le caratteristiche costruttive prevalenti dell'immobile sono le seguenti:

Abitazione sub. 1

- Fondazioni: non ispezionabili;
- Strutture verticali: muratura di blocchi squadri di calcarenite locale e malta cementizia - condizioni: buone;
- Solai di copertura: del tipo misto in latero-cemento - condizioni: buone;
- Pareti esterne: muratura di blocchi squadri di calcarenite locale e malta cementizia - condizioni: buone;
- Rifinitura prospetti: con intonaco di solo traversato - condizioni: sufficienti;
- Pareti interne (divisori): con blocchetti di muratura di calcarenite, rifinite con intonaco civile - condizioni: buone;

le finiture dell'abitazione sono del tipo civile:

- Pavimentazione interna: piastrelle in ceramica - condizioni: buone;
- Rivestimento pareti servizi igienici e cucina: piastrelle in ceramica - condizioni: buone;
- Zocchetto battiscopa: in ceramica - condizioni: buone;
- Porta d'ingresso: a battente in legno e vetro - condizioni: buone;
- Infissi esterni: porte e finestre a battente in legno e vetri, dotate di persiane in legno - condizioni: buone;
- Infissi interni: porte a battente in legno tamburato - condizioni: buone;

Gli impianti tecnologici sono del tipo sottotraccia e privi di certificazioni:

- Impianto elettrico - condizioni: discrete;
- Impianto idrico/scarichi - condizioni: discrete;
- Impianto di riscaldamento: assente;
- Impianto acqua calda sanitaria: con scaldabagno elettrico;

Esterni (condivisi con sub. 2)

- recinzione esterna: in muratura (altezza variabile), dotata di cancello metallico di accesso;
- pavimentazione esterna (viali e camminamenti): battuto di cemento;

I principali dati dimensionali risultano i seguenti:

- Superficie utile: 131,10 mq
- Superficie lorda: 185,83 mq
- Superficie non residenziale (veranda e terrazza): 71,12 mq
- Altezza interna netta: 3,05 m.

Rilievi di natura igienico-sanitaria ed edilizia

Si rileva quanto segue:

- una delle tre camere da letto, avente superficie pari a mq 12,92, non risulta conforme ai requisiti igienico-sanitari vigenti, in quanto priva di idoneo rapporto aero-illuminante, essendo dotata di una finestra di tolleranza;
- la veranda e il locale ad essa adiacente, adibito a camera da letto, risultano realizzati in assenza di titolo abilitativo edilizio e, alla luce della disciplina urbanistico-edilizia vigente, non risultano suscettibili di sanatoria, per una superficie lorda complessiva pari a circa mq 48,56.

Abitazione sub. 2

- Fondazioni: non ispezionabili;
- Strutture verticali: mista c.a. e muratura di blocchi squadri di calcarenite locale e malta cementizia - condizioni: buone;
- Solai di copertura: del tipo misto in latero-cemento - condizioni: buone;

- Pareti esterne: muratura di blocchi squadrate di calcarenite locale e malta cementizia - condizioni: buone;
- Rifinitura prospetti: con intonaco di solo traversato - condizioni: sufficienti;
- Pareti interne (divisori): con blocchetti di muratura di calcarenite, rifinite con intonaco civile - condizioni: buone;

le finiture dell'abitazione sono del tipo civile:

- Pavimentazione interna: piastrelle in ceramica - condizioni: discrete;
- Rivestimento pareti servizi igienici e cucina: piastrelle in ceramica - condizioni: discrete;
- Zocchetto battiscopa: in ceramica - condizioni: buone;
- Porta d'ingresso: a battente in alluminio e vetro - condizioni: discrete;
- Infissi esterni: porte e finestre a battente in alluminio e vetro, dotate di persiane in alluminio - condizioni: buone;
- Infissi interni: porte a battente in legno tamburato - condizioni: buone;

Gli impianti tecnologici sono del tipo sottotraccia e privi di certificazioni:

- Impianto elettrico - condizioni: discrete;
- Impianto idrico/scarichi - condizioni: discrete;
- Impianto di riscaldamento: assente;
- Impianto acqua calda sanitaria: con scaldabagno elettrico;

Esterni (condivisi con sub. 1)

- recinzione esterna: in muratura (altezza variabile), dotata di cancello metallico di accesso;
- pavimentazione esterna (viali e camminamenti): battuto di cemento;

I principali dati dimensionali risultano i seguenti:

- Superficie utile: 69,88 mq
- Superficie lorda: 81,88 mq
- Superficie non residenziale (locale di sgombero): 34,79 mq
- Altezza interna netta: 3,00 m.
- Cucina rustica in corpo separato: superficie utile 33,32 mq, superficie lorda 34,79 mq.

Rilievi di natura edilizia

Tutta l'unità immobiliare risulta realizzata in assenza di titolo abilitativo edilizio e, alla luce della disciplina urbanistico-edilizia vigente, non risulta suscettibile di sanatoria.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso, effettuato in data 03/11/2025, al fine di svolgere le operazioni peritali di rito, gli immobili oggetto di pignoramento risultavano occupati dal debitore esecutato assieme al suo nucleo familiare e della di lui madre.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/11/1966 al 04/05/2013	**** Omissis ****	donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Dott. Giuseppe Pellegrino, notaio in Marsala	02/11/1966			
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		CC.RR.II. di Trapani	19/11/1966	17446	15963	
		<b>Registrazione</b>				
Dal 04/05/2013	**** Omissis ****	<b>dichiarazione di successione</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
			19/03/2014	252/9990/14		
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		CC.RR.II. di Trapani	04/08/2015	14351	10846	
		<b>Registrazione</b>				
Dal 27/03/2025	**** Omissis ****	<b>sentenza acquisto eredità pura e semplice ex art. 485 II comma C.C.</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		Tribunale di Marsala	27/03/2025	170/2025		
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		CC.RR.II. di Trapani	05/06/2025	12022	10122	
		<b>Registrazione</b>				

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Trapani il 23/03/2009  
Reg. gen. 7845 - Reg. part. 1093  
Quota: 1/1  
Importo: € 160.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 80.000,00  
Percentuale interessi: 5,05 %  
Rogante: Dott. Giacomo Cavasino, notaio in Marsala  
Data: 19/03/2009  
N° repertorio: 71564/13822  
Note: L'immobile posto a garanzia è quello identificato con foglio di mappa 120, particella 139. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è il genitore dell'odierno esecutato.
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Trapani il 14/08/2023  
Reg. gen. 17357 - Reg. part. 1105  
Quota: 1/1  
Importo: € 15.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 35.763,91  
Rogante: Tribunale di Marsala  
Data: 11/10/2022  
N° repertorio: 604  
Note: Gli immobili sottoposti a pignoramento sono quelli identificati con foglio di mappa 120, particelle 139/1 e 139/2.

#### **Trascrizioni**

- **verbale di pignoramento**  
Trascritto a Trapani il 11/05/2021  
Reg. gen. 9431 - Reg. part. 7268  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Gli immobili sottoposti a pignoramento sono quelli identificati con foglio di mappa 120, particelle 139/1 e 139/2. Nell'atto di pignoramento il debitore esecutato risulta individuato in modo non univoco sotto il profilo dell'identità soggettiva, essendo il medesimo soggetto indicato con due differenti nominativi e con codici fiscali distinti.
- **verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Trapani il 11/09/2025

Reg. gen. 19461 - Reg. part. 16337

Quota: 1/1

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

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

Note: Gli immobili sottoposti a pignoramento sono quelli identificati con foglio di mappa 120, particelle 139/1 e 139/2.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Nel vigente piano comprensoriale n.1, approvato con D.P.R.S. n. 133/A del 29/11/1977, l'immobile ricade per circa 500 mq in zona territoriale omogenea classificata E2 - verde agricolo agevolato, per la restante superficie in zona vincolata a strada di progetto con vincolo decaduto in conseguenza zona assimilata ad E1 - verde agricolo. Tali zone sono così normate:

Art. 39

### 1. - Zone E1

In dette zone è consentita la fabbricazione per uso residenziale a condizione che il volume fuori terra complessivo destinato a tale uso non superi la densità di mc./mq. 0,03.

Vi sono ammesse, al di fuori della densità fondiaria come sopra fissata, costruzioni di esclusivo carattere agricolo, come case coloniche, stalle, fienili, silos, ricoveri, ecc. in relazione ai fabbisogni delle singole aziende; sono anche ammesse attrezzature per il rifornimento, le riparazioni ed il ristoro per il movimento veicolare, nelle zone immediatamente prospicienti le pubbliche strade, le costruzioni per impianti produttivi attinenti l'agricoltura, gli impianti di trasformazione dei prodotti agricoli e dei prodotti del luogo, gli allevamenti e quanto già detto al paragrafo 7 dell'art. 38 (insediamento industriale nelle zone E).

E' consentita la ricostruzione dei fabbricati esistenti.

L'edificazione può avvenire a mezzo di licenze singole con gli obblighi di cui al 2° capoverso dell'art. 37.

indice di edificabilità: 0,03 mc/mq

distanza dai confini: 10 m

altezza massima: 8 m

osservanza del Decreto Interministeriale del 01/04/1968 n. 1404 distanze minime a protezione del nastro stradale.

### 2. - Zone E2

Ferme restando tutte le prescrizioni richiamate al n. 1 del presente articolo l'edificazione è consentita con la volumetria di mc/mq 0,10

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Dalle richieste di accesso agli atti, inoltrate presso gli Uffici Tecnici del Comune di Marsala, è emerso che non risultano rilasciati titoli abilitativi edilizi riferibili all'immobile oggetto di pignoramento.

Dalla consultazione dell'aerofoto dell'I.G.M., risalente all'anno 1968, relativa alla zona in cui insiste il fabbricato oggetto di stima, emerge la presenza di una sagoma parzialmente sovrapponibile a quella attualmente esistente, in misura approssimativamente pari a circa un terzo dell'edificio. Tale circostanza consente di collocare con certezza la realizzazione di detta porzione in epoca antecedente al 1° settembre 1967 (vedi allegato).

Per converso, la restante parte del fabbricato, pari a circa due terzi della consistenza complessiva, non risulta presente nella citata aerofoto e deve pertanto ritenersi realizzata successivamente al 1° settembre 1967 in

assenza dei prescritti titoli abilitativi edilizi, con conseguente qualificazione della stessa come abusiva. Inoltre, poiché tale porzione abusiva di fabbricato non risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, non è applicabile il disposto dell'art. 14 della L.R. Sicilia n. 16/2016, recante il recepimento nell'ordinamento regionale dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001; ne consegue che le opere edilizie accertate devono qualificarsi come non sanabili.

Ai fini della presente stima, per le opere edilizie abusive e non sanabili è stata pertanto prevista la demolizione delle stesse con la conseguente messa in pristino dello stato dei luoghi, come considerato nei successivi sviluppi estimativi.

### **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.

## **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

Sebbene il compendio immobiliare oggetto di stima sia costituito da due unità abitative distinte, catastalmente individuate con i subalterni 1 e 2, si è ritenuto non opportuno procedere alla formazione di lotti separati.

Tale scelta è motivata dal fatto che:

- l'accesso all'unità immobiliare identificata al subalterno 2 avviene necessariamente attraverso la corte esclusiva del subalterno 1;
- l'unità sub. 2 risulta totalmente abusiva e non sanabile sotto il profilo urbanistico-edilizio;
- entrambe le unità appartengono alla medesima ditta esecutata e insistono su un unico lotto di terreno.

Alla luce di tali elementi, il compendio immobiliare è stato stimato come lotto unico, al fine di rappresentarne correttamente le condizioni giuridiche, funzionali ed economiche.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Marsala (TP) - contrada Rakalia n. 272  
Fabbricato civile composto da due abitazioni ed un locale sgombero, sviluppato su un unico piano fuori terra (piano terra), insistente su lotto di terreno di complessivi 825 mq circa (superficie catastale), comprensivo dell'area di sedime. L'immobile risulta censito presso il N.C.E.U. del Comune di Marsala al foglio di mappa n. 120, particella n. 139, subalterni 1 e 2, nonché presso il N.C.T. del medesimo Comune al foglio di mappa n. 120, particella n. 139. Il compendio immobiliare è ubicato in zona periferica del territorio del comune di Marsala, a una distanza di circa 8 km in linea d'aria in direzione nord-ovest rispetto a Piazza G. Marconi (Porticella). L'area di insediamento è caratterizzata da un basso livello di urbanizzazione, con presenza di edilizia sparsa; le tipologie edilizie prevalenti sono fabbricati

monofamiliari ad una o due elevazioni fuori terra, con destinazione d'uso prevalentemente residenziale e agricola. La zona risulta priva delle opere di urbanizzazione primaria e presenta una dotazione carente di servizi di urbanizzazione secondaria. Principali collegamenti infrastrutturali (distanze approssimative): - Strada Statale n. 115: 1,0 km - Stazione ferroviaria di Spagnola (Marsala): 4,0 km - Porto di Marsala: 9,1 km - Autostrada A29/dir: 13,3 km - Aeroporto "V. Florio" di Trapani-Birgi: 10,3 km - Aeroporto di Palermo "Falcone-Borsellino": 96,2 km I servizi presenti nell'area risultano complessivamente scarsi. L'immobile si compone di un lotto di terreno, di forma pressoché rettangolare, prospiciente la strada comunale Sturiano-Rakalia, all'interno del quale vi insiste il fabbricato. Le due abitazioni sono tra di loro contigue, esse hanno le seguente distribuzione interna: - Abitazione sub. 1: ingresso-soggiorno, cucina, due disimpegni, tre camere da letto, un corridoio, due ripostigli e due servizi igienici, oltre ad una veranda coperta ed una terrazza; - Abitazione sub. 2: ingresso-cucina, soggiorno, una camera da letto, un disimpegno, un servizio igienico, oltre ad una cucina rustica con ripostiglio in corpo separato ed un locale di sgombero. L'area pertinenziale è quasi completamente pavimentata con battuto di cemento; il lotto risulta interamente recintato mediante muro perimetrale di altezza variabile, dotato di cancello di accesso. Le strutture portanti dell'abitazione: - sub. 1 sono realizzate in muratura di blocchi squadrati di calcarenite locale con malta cementizia; i solai sono del tipo misto latero-cemento, mentre i tramezzi interni sono con blocchetti di muratura di calcarenite; - sub. 2 sono del tipo misto in c.c.a. e muratura; i solai sono del tipo misto latero-cemento, mentre i tramezzi interni sono con blocchetti di muratura di calcarenite; Le finiture di entrambi le abitazioni sono di tipo civile; mentre la cucina in corpo separato ha finiture rustiche così come il locale di sgombero. I principali dati dimensionali risultano i seguenti: - Abitazione sub. 1: - Superficie utile: mq 131,10 - Superficie lorda: mq 158,27 - Superficie non residenziale (veranda): mq 25,40 - Superficie non residenziale (terrazza): mq 45,72 - Altezza interna netta: m 3,05 - Abitazione sub. 2: - Superficie utile: mq 69,88 - Superficie lorda: mq 81,88 - Superficie non residenziale (locale sgombero): mq 34,79 - Altezza interna netta: m 3,00 - Superficie utile cucina rustica (corpo separato): mq 33,32 - Superficie lorda cucina rustica (corpo separato): mq 39,38 - Altezza interna cucina rustica (corpo separato) netta (media): m 2,75 Il fabbricato risulta essere stato realizzato in parte in epoca antecedente al 1° settembre 1967 ed in parte successivamente, in assenza dei prescritti titoli abilitativi edilizi, non essendo state rinvenute pratiche edilizie presso gli Uffici Tecnici Comunali. In particolare: l'unità immobiliare identificata catastalmente al sub. 2 risulta interamente realizzata in assenza di titolo edilizio e, alla luce della vigente disciplina urbanistico-edilizia, deve qualificarsi come totalmente abusiva e non suscettibile di sanatoria; l'unità immobiliare sub. 1 risulta invece prevalentemente realizzata in epoca antecedente al 1° settembre 1967, ad eccezione di una modesta porzione di superficie lorda pari a circa mq 48,56, costituita da veranda e locale adiacente, realizzata successivamente in assenza di titolo edilizio e non suscettibile di sanatoria. Per ulteriori approfondimenti in ordine alla situazione urbanistico-edilizia si rinvia al paragrafo "Regolarità edilizia". Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 120, Part. 139, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A7 - Fg. 120, Part. 139, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 81.500,00

In ragione della eterogeneità urbanistico-edilizia delle unità immobiliari costituenti il lotto, la determinazione del valore complessivo è stata effettuata mediante la somma dei valori stimati separatamente per ciascuna abitazione, adottando criteri estimativi differenziati, coerenti con le rispettive condizioni giuridico-edilizie.

In particolare:

- per l'abitazione sub. 1, quasi totalmente conforme sotto il profilo urbanistico-edilizio (realizzata in larga parte in epoca antecedente al 1° settembre 1967), si è proceduto alla stima del valore di mercato mediante metodo sintetico o comparativo;

- per l'abitazione sub. 2, totalmente abusiva e non sanabile, la stima è stata condotta secondo un criterio estimativo articolato, conforme all'orientamento operativo espresso dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, idoneo a rappresentare correttamente le diverse componenti economiche del bene. Pertanto, in

assenza di ordini di demolizione o ripristino pendenti e non risultando ragionevolmente prevedibile l'adozione di provvedimenti repressivi in tempi brevi, il valore dell'unità abusiva è stato determinato tenendo conto:

- del valore di mercato del suolo;
- dei costi di demolizione delle opere abusive, da detrarsi dal valore del suolo;
- del valore d'uso (Vu) del fabbricato, inteso come traduzione economica della possibilità di godimento dell'immobile sino alla demolizione o acquisizione, rapportata al tempo intercorrente tra la data della stima e l'evento demolitorio (convenzionalmente assunto pari a 20 anni).

#### STIMA ABITAZIONE SUB. 1

La stima è stata effettuata mediante metodo sintetico o comparativo, basato sull'analisi di prezzi di mercato di immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe (cd. comparabili).

Il procedimento ha previsto l'adozione di un prezzo unitario medio di mercato, espresso in €/mq, moltiplicato per la superficie commerciale dell'unità.

- prezzo unitario medio 700,00 €/mq

- superficie commerciale 209,33 mq

valore di mercato lordo: € 700,00 × 209,33 mq = € 146.531,00

Deprezzamenti applicati	Valore
Oneri di regolarizzazione catastale	€ 2.000,00
Spese di messa in pristino	€ 35.596,77
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00 %
Variazione di mercato (andamento negativo)	5,00 %
Stato d'uso e manutenzione	4,00 %
Arrotondamento	€ 266,79

Valore di mercato sub. 1 al netto dei deprezzamenti € 73.500,00

#### STIMA ABITAZIONE SUB. 2

Il valore dell'unità immobiliare sub. 2 è stato determinato secondo la seguente relazione:

Valore = Valore del suolo - Costi di demolizione + Valore d'uso (Vu)

- \* Determinazione del valore del suolo

La stima del valore del suolo è stata effettuata mediante metodo sintetico o comparativo.

- superficie del lotto: 360 mq

- prezzo unitario medio: 13,00 €/mq

Valore del suolo:

360 mq × € 13,00/mq = € 4.680,00

- \* Determinazione del valore d'uso (Vu)

In ragione dell'impossibilità di attribuire al fabbricato abusivo un valore di mercato ordinario, è stato determinato il valore d'uso (Vu), stimato mediante capitalizzazione dei redditi a tempo limitato.

Il reddito di riferimento è stato individuato nel canone annuo di locazione ritraibile da immobili aventi caratteristiche analoghe, sulla base di indagini di mercato (OMI e operatori immobiliari locali).

Ai fini del calcolo del reddito, la superficie di riferimento è assunta pari alla superficie netta (utile), in quanto i canoni di locazione praticati dal mercato sono ordinariamente espressi in funzione della superficie effettivamente fruibile.

- superficie netta: 130,79 mq

- valore locativo unitario [€/ mq. × mese]: 2,50

Canone annuo (Ca):

130,79 mq × € 2,50 × 12 = € 3.923,70, arrotondato a € 3.840,00 (rata mensile di € 320,00)

Applicando la formula:

$$Vu = Ca \times (qn - 1) / (r \times qn)$$

dove:

$$r = 6,50\%$$

$$q = 1,065$$

n = 20

si ottiene:

Valore d'uso (Vu): € 42.311,07

\* Determinazione dei costi di demolizione

I costi di demolizione delle opere abusive sono stati determinati mediante computo metrico estimativo, redatto con riferimento al Prezzario Unico Regionale per i Lavori Pubblici – Regione Siciliana 2024.

Il computo considera:

demolizione “vuoto per pieno” dei corpi di fabbrica e delle strutture accessorie;  
carico, trasporto e smaltimento dei materiali di risulta;  
lavorazioni connesse e costi sicurezza.

Sono altresì inclusi gli oneri tecnici (titolo edilizio, direzione lavori, coordinamento sicurezza).

Costo complessivo demolizione e ripristino:

€ 38.780,05 (computo metrico allegato)

\*\* Valore di stima del sub. 2

- valore suolo € 4.680,00
- valore d'uso € 42.311,07
- costi demolizione - € 38.780,05
- arrotondamento - € 211,02
- sommano in totale € 8.000,00

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO

Valore sub. 1: € 73.500,00

Valore sub. 2: € 8.000,00

TOTALE: € 81.500,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Marsala (TP) - contrada Rakalia n. 272	340,12 mq	0,00 €/mq	€ 81.500,00	100,00%	€ 81.500,00
				Valore di stima:	€ 81.500,00

Valore di stima: € 81.500,00

**Valore finale di stima: € 81.500,00**

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.  
ASTE GIUDIZIARIE®

Marsala, li 14/01/2026

ASTE GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Dott. Priolo Angelo

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Marsala (TP) - contrada Rakalia n. 272

Fabbricato civile composto da due abitazioni ed un locale sgombero, sviluppato su un unico piano fuori terra (piano terra), insistente su lotto di terreno di complessivi 825 mq circa (superficie catastale), comprensivo dell'area di sedime. L'immobile risulta censito presso il N.C.E.U. del Comune di Marsala al foglio di mappa n. 120, particella n. 139, subalterni 1 e 2, nonché presso il N.C.T. del medesimo Comune al foglio di mappa n. 120, particella n. 139. Il compendio immobiliare è ubicato in zona periferica del territorio del comune di Marsala, a una distanza di circa 8 km in linea d'aria in direzione nord-ovest rispetto a Piazza G. Marconi (Porticella). L'area di insediamento è caratterizzata da un basso livello di urbanizzazione, con presenza di edilizia sparsa; le tipologie edilizie prevalenti sono fabbricati monofamiliari ad una o due elevazioni fuori terra, con destinazione d'uso prevalentemente residenziale e agricola. La zona risulta priva delle opere di urbanizzazione primaria e presenta una dotazione carente di servizi di urbanizzazione secondaria. Principali collegamenti infrastrutturali (distanze approssimative): - Strada Statale n. 115: 1,0 km - Stazione ferroviaria di Spagnola (Marsala): 4,0 km - Porto di Marsala: 9,1 km - Autostrada A29/dir: 13,3 km - Aeroporto "V. Florio" di Trapani-Birgi: 10,3 km - Aeroporto di Palermo "Falcone-Borsellino": 96,2 km I servizi presenti nell'area risultano complessivamente scarsi. L'immobile si compone di un lotto di terreno, di forma pressoché rettangolare, prospiciente la strada comunale Sturiano-Rakalia, all'interno del quale vi insiste il fabbricato. Le due abitazioni sono tra di loro contigue, esse hanno le seguente distribuzione interna: - Abitazione sub. 1: ingresso-soggiorno, cucina, due disimpegni, tre camere da letto, un corridoio, due ripostigli e due servizi igienici, oltre ad una veranda coperta ed una terrazza; - Abitazione sub. 2: ingresso-cucina, soggiorno, una camera da letto, un disimpegno, un servizio igienico, oltre ad una cucina rustica con ripostiglio in corpo separato ed un locale di sgombero. L'area pertinenziale è quasi completamente pavimentata con battuto di cemento; il lotto risulta interamente recintato mediante muro perimetrale di altezza variabile, dotato di cancello di accesso. Le strutture portanti dell'abitazione: - sub. 1 sono realizzate in muratura di blocchi quadrati di calcarenite locale con malta cementizia; i solai sono del tipo misto latero-cemento, mentre i tramezzi interni sono con blocchetti di muratura di calcarenite; - sub. 2 sono del tipo misto in c.c.a. e muratura; i solai sono del tipo misto latero-cemento, mentre i tramezzi interni sono con blocchetti di muratura di calcarenite; Le finiture di entrambi le abitazioni sono di tipo civile; mentre la cucina in corpo separato ha finiture rustiche così come il locale di sgombero. I principali dati dimensionali risultano i seguenti: - Abitazione sub. 1: - Superficie utile: mq 131,10 - Superficie lorda: mq 158,27 - Superficie non residenziale (veranda): mq 25,40 - Superficie non residenziale (terrazza): mq 45,72 - Altezza interna netta: m 3,05 - Abitazione sub. 2: - Superficie utile: mq 69,88 - Superficie lorda: mq 81,88 - Superficie non residenziale (locale sgombero): mq 34,79 - Altezza interna netta: m 3,00 - Superficie utile cucina rustica (corpo separato): mq 33,32 - Superficie lorda cucina rustica (corpo separato): mq 39,38 - Altezza interna cucina rustica (corpo separato) netta (media): m 2,75 Il fabbricato risulta essere stato realizzato in parte in epoca antecedente al 1° settembre 1967 ed in parte successivamente, in assenza dei prescritti titoli abilitativi edilizi, non essendo state rinvenute pratiche edilizie presso gli Uffici Tecnici Comunali. In particolare: l'unità immobiliare identificata catastalmente al sub. 2 risulta interamente realizzata in assenza di titolo edilizio e, alla luce della vigente disciplina urbanistico-edilizia, deve qualificarsi come totalmente abusiva e non suscettibile di sanatoria; l'unità immobiliare sub. 1 risulta invece prevalentemente realizzata in epoca antecedente al 1° settembre 1967, ad eccezione di una modesta porzione di superficie lorda pari a circa mq 48,56, costituita da veranda e locale adiacente, realizzata successivamente in assenza di titolo edilizio e non suscettibile di sanatoria. Per ulteriori approfondimenti in ordine alla situazione urbanistico-edilizia si rinvia al paragrafo "Regolarità edilizia". Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 120, Part. 139, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A7 - Fg. 120, Part. 139, Sub.

2, Zc. 2, Categoria A7

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

Destinazione urbanistica: Nel vigente piano comprensoriale n.1, approvato con D.P.R.S. n. 133/A del 29/11/1977, l'immobile ricade per circa 500 mq in zona territoriale omogenea classificata E2 - verde agricolo agevolato, per la restante superficie in zona vincolata a strada di progetto con vincolo decaduto in conseguenza zona assimilata ad E1 - verde agricolo. Tali zone sono così normate: Art. 39 1. - Zone E1 In dette zone è consentita la fabbricazione per uso residenziale a condizione che il volume fuori terra complessivo destinato a tale uso non superi la densità di mc./mq. 0,03. Vi sono ammesse, al di fuori della densità fondiaria come sopra fissata, costruzioni di esclusivo carattere agricolo, come case coloniche, stalle, fienili, silos, ricoveri, ecc. in relazione ai fabbisogni delle singole aziende; sono anche ammesse attrezzature per il rifornimento, le riparazioni ed il ristoro per il movimento veicolare, nelle zone immediatamente prospicienti le pubbliche strade, le costruzioni per impianti produttivi attinenti l'agricoltura, gli impianti di trasformazione dei prodotti agricoli e dei prodotti del luogo, gli allevamenti e quanto già detto al paragrafo 7 dell'art. 38 (insediamento industriale nelle zone E). E' consentita la ricostruzione dei fabbricati esistenti. L'edificazione può avvenire a mezzo di licenze singole con gli obblighi di cui al 2° capoverso dell'art. 37. indice di edificabilità: 0,03 mc/mq distanza dai confini: 10 m altezza massima: 8 m osservanza del Decreto Interministeriale del 01/04/1968 n. 1404 distanze minime a protezione del nastro stradale. 2. - Zone E2 Ferme restando tutte le prescrizioni richiamate al n. 1 del presente articolo l'edificazione è consentita con la volumetria di mc/mq 0,10

**Prezzo base d'asta: € 81.500,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 94/2025 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 81.500,00**

<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Marsala (TP) - contrada Rakalia n. 272		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 120, Part. 139, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A7 - Fg. 120, Part. 139, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A7	<b>Superficie</b>	340,12 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Nel complesso si è accertato che le condizioni di manutenzione e lo stato di conservazione del cespite appaiono buone. Non sono state segnalate dalla proprietà e nemmeno sono state ravvisate durante le operazioni di sopralluogo particolari criticità sull'immobile.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Fabbricato civile composto da due abitazioni ed un locale sgombero, sviluppato su un unico piano fuori terra (piano terra), insistente su lotto di terreno di complessivi 825 mq circa (superficie catastale), comprensivo dell'area di sedime. L'immobile risulta censito presso il N.C.E.U. del Comune di Marsala al foglio di mappa n. 120, particella n. 139, subalterni 1 e 2, nonché presso il N.C.T. del medesimo Comune al foglio di mappa n. 120, particella n. 139. Il compendio immobiliare è ubicato in zona periferica del territorio del comune di Marsala, a una distanza di circa 8 km in linea d'aria in direzione nord-ovest rispetto a Piazza G. Marconi (Porticella). L'area di insediamento è caratterizzata da un basso livello di urbanizzazione, con presenza di edilizia sparsa; le tipologie edilizie prevalenti sono fabbricati monofamiliari ad una o due elevazioni fuori terra, con destinazione d'uso prevalentemente residenziale e agricola. La zona risulta priva delle opere di urbanizzazione primaria e presenta una dotazione carente di servizi di urbanizzazione secondaria. Principali collegamenti infrastrutturali (distanze approssimate): - Strada Statale n. 115: 1,0 km - Stazione ferroviaria di Spagnola (Marsala): 4,0 km - Porto di Marsala: 9,1 km - Autostrada A29/dir: 13,3 km - Aeroporto "V. Florio" di Trapani-Birgi: 10,3 km - Aeroporto di Palermo "Falcone-Borsellino": 96,2 km I servizi presenti nell'area risultano complessivamente scarsi. L'immobile si compone di un lotto di terreno, di forma pressoché rettangolare, prospiciente la strada comunale Sturiano-Rakalia, all'interno del quale vi insiste il fabbricato. Le due abitazioni sono tra di loro contigue, esse hanno le seguente distribuzione interna: - Abitazione sub. 1: ingresso-soggiorno, cucina, due disimpegni, tre camere da letto, un corridoio, due ripostigli e due servizi igienici, oltre ad una veranda coperta ed una terrazza; - Abitazione sub. 2: ingresso-cucina, soggiorno, una camera da letto, un disimpegno, un servizio igienico, oltre ad una cucina rustica con ripostiglio in corpo separato ed un locale di sgombero. L'area pertinenziale è quasi completamente pavimentata con battuto di cemento; il lotto risulta interamente recintato mediante muro perimetrale di altezza variabile, dotato di cancello di accesso. Le strutture portanti dell'abitazione: - sub. 1 sono realizzate in muratura di blocchi squadrate di calcarenite locale con malta cementizia; i solai sono del tipo misto latero-cemento, mentre i tramezzi interni sono con blocchetti di muratura di calcarenite; - sub. 2 sono del tipo misto in c.c.a. e muratura; i solai sono del tipo misto latero-cemento, mentre i tramezzi interni sono con blocchetti di muratura di calcarenite; Le finiture di entrambi le abitazioni sono di tipo civile; mentre la cucina in corpo separato ha finiture rustiche così come il locale di sgombero. I principali dati dimensionali risultano i seguenti: - Abitazione sub. 1: - Superficie utile: mq 131,10 - Superficie lorda: mq 158,27 - Superficie non residenziale (veranda): mq 25,40 - Superficie non residenziale (terrazza): mq 45,72 - Altezza interna netta: m 3,05 - Abitazione sub. 2: - Superficie utile: mq 69,88 - Superficie lorda: mq 81,88 - Superficie non residenziale (locale sgombero): mq 34,79 - Altezza interna netta: m 3,00 - Superficie utile cucina rustica (corpo separato): mq 33,32 - Superficie lorda cucina rustica (corpo separato): mq 39,38 - Altezza interna cucina rustica (corpo separato) netta (media): m 2,75 Il fabbricato risulta essere stato realizzato in parte in epoca antecedente al 1° settembre 1967 ed in parte successivamente, in assenza dei prescritti titoli abilitativi edilizi, non essendo state rinvenute pratiche edilizie presso gli Uffici Tecnici Comunali. In particolare: l'unità immobiliare identificata catastalmente al sub. 2 risulta interamente realizzata in assenza di titolo edilizio e, alla luce della vigente disciplina urbanistico-edilizia, deve qualificarsi come totalmente abusiva e non suscettibile di sanatoria; l'unità immobiliare sub. 1 risulta invece prevalentemente realizzata in epoca antecedente al 1° settembre 1967, ad eccezione di una modesta porzione di superficie lorda pari a circa mq 48,56, costituita da veranda e locale adiacente, realizzata successivamente in assenza di titolo edilizio e non suscettibile di sanatoria. Per ulteriori approfondimenti in ordine alla situazione urbanistico-edilizia si rinvia al paragrafo "Regolarità edilizia".</p>		

<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Al momento dell'accesso, effettuato in data 03/11/2025, al fine di svolgere le operazioni peritali di rito, gli immobili oggetto di pignoramento risultavano occupati dal debitore esecutato assieme al suo nucleo familiare e della di lui madre.

