

TRIBUNALE DI MARSALA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Genco Vincenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 95/2025 del R.G.E.

promossa da

AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

Codice fiscale e P.Iva: 05828330638

Napoli (NA)

contro

XXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXX

Nata XXXXXXXXXXXX

Giudice: Dott.ssa Filippetta SIGNORELLO

Custode giudiziario: Avv. Giuseppe PELOSO



PREMESSA, SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI E COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.	3
IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE E VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA CATASTALE	4
TITOLARITÀ.....	4
CONFINI.....	5
CONSISTENZA.....	5
CRONISTORIA DATI CATASTALI.....	6
DATI CATASTALI	6
PRECISAZIONI.....	7
PATTI.....	7
STATO CONSERVATIVO.....	7
PARTI COMUNI E SERVITU'	7
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI.....	8
STATO DI OCCUPAZIONE.....	8
PROVENIENZE VENTENNALI	8
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	9
NORMATIVA URBANISTICA.....	10
REGOLARITÀ EDILIZIA	10
VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI.....	11
STIMA / FORMAZIONE LOTTI	11
RIEPILOGO BANDO D'ASTA.....	14
LOTTO UNICO	14
SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 95/2025 DEL R.G.E.	15
LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 36.600,00	15



PREMESSA, SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI E COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.

Il sottoscritto Ing. Genco Vincenzo (CF: GNCVCN74M08D423V), con studio in Marsala, via Trapani n. 234, iscritto al N° 1273 sez. A dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Trapani e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Marsala, nominato esperto ex art. 568 c.p.c. con provvedimento comunicato in data 21/10/2025, ha prestato il giuramento di rito, con dichiarazione depositata nel fascicolo telematico in data 03/11/2025, relativamente al procedimento esecutivo promosso da **AMCO - Asset Management Company S.P.A.** contro **XXXXXXX**

Il sottoscritto ha redatto la presente relazione di consulenza tecnica avente per oggetto la stima dei beni pignorati e relativi accertamenti catastali, ipotecari e urbanistici.

Al fine di svolgere l'incarico, sono stati effettuati accertamenti presso il canale telematico SISTER (Sistema interscambio Territorio) per acquisire visure storiche e planimetrie catastali (ALLEGATO D). Inoltre, tramite l'archivio notarile di Marsala, è stato acquisito il titolo di proprietà del bene oggetto di pignoramento (ALLEGATO B).

In data 19/11/2025 è stato effettuato il primo sopralluogo presso l'immobile pignorato, alla presenza del custode giudiziario e dei Sig.ri XXXXXX e XXXXXX, occupanti l'immobile senza titolo. Gli stessi dichiarano di detenere il possesso dell'immobile dal 1989, anno in cui è stato stipulato un contratto preliminare, allegato alla presente (ALLEGATO B), con il Sig. XXXXXXXX (precedente proprietario deceduto in data 22 febbraio 2012 e marito dell'esecutata XXXXXXXXX). Non è mai stato stipulato il rogito definitivo. Durante il sopralluogo sono state riscontrate numerose difformità rispetto alla planimetria depositata presso l'Agenzia del Territorio.

In data 09/12/2025 il sottoscritto ha richiesto una proroga per il deposito della perizia, al fine di verificare presso gli uffici comunali la legalità del fabbricato, la destinazione urbanistica del lotto e la possibilità di sanare le difformità riscontrate. La proroga è stata concessa fino al 28/01/2026.

In data 16/01/2026 è stata richiesta una nuova proroga per approfondimenti presso gli uffici comunali competenti (Settore Pianificazione e Urbanistica), al fine di verificare la destinazione urbanistica del lotto e la possibilità di sanare le difformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia). La proroga è stata concessa fino al 06/03/2026.

In data 20/02/2026 è stato effettuato un secondo sopralluogo presso l'immobile pignorato, alla presenza del custode giudiziario e dei Sig.ri XXXXXXXX e XXXXXX, già qualificatisi come occupanti senza titolo. Durante il sopralluogo sono state eseguite misure integrative degli ambienti interni sia del piano terra che del piano cantinato e acquisita ulteriore documentazione fotografica.

Durante il sopralluogo si è constatato che l'immobile non era collegato alla corrente elettrica. Pertanto, il sottoscritto ha controllato il punto di consegna dell'energia elettrica e ha verificato il contatore numero cliente 93508993. È stato tentato l'avvio del contatore, ma non è stato possibile effettuare alcuna connessione. Sono comunque state rilevate le letture attuali e precedenti che risultano corrispondenti: fase A1: 9918; fase A2: 9981; fase A3: 24415. Gli occupanti dichiarano di servirsi alternativamente di un gruppo elettrogeno, non funzionante al momento dell'accesso in quanto era stato portato in riparazione.

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2, risulta completa.

IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE E VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA CATASTALE

Il bene, come riportato nel verbale di pignoramento, è il seguente: fabbricato, adibito a civile abitazione, sito in Marsala, C/da San Carlo – Vicolo Camporeale, composto da tre vani e servizi al piano cantinato e da soggiorno, pranzo, camera da letto, cucina, disimpegno, ripostiglio e servizio igienico al piano terra oltre il vano scala, con annesso spezzone di terreno pertinenziale di circa mq 1130.

Non sussiste corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e la planimetria depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto.

Durante le operazioni di sopralluogo sono state accertate opere edilizie realizzate in assenza di titolo abilitativo, ed in particolare:

- al piano cantinato: realizzazione di due vani, di cui uno dotato di forno, nonché di un vano scala;
- al piano terra: realizzazione, in ampliamento, di una veranda coperta, due camere da letto, un disimpegno, un bagno, un ripostiglio con accesso dall'esterno e di un vano scala.

Si precisa che il rilievo metrico dell'immobile è stato effettuato in condizioni oggettivamente non ottimali, in quanto l'unità risulta priva di fornitura elettrica e quindi sprovvista di illuminazione artificiale.

Inoltre, il piano cantinato risultava parzialmente ingombro di materiali e suppellettili che hanno limitato la completa verifica di alcune misurazioni, in particolare delle diagonali utili alla verifica della perfetta ortogonalità degli ambienti.

Si evidenzia altresì che le murature presentano diffusi fuori squadra e irregolarità geometriche.

Pertanto, le misure riportate devono intendersi con tolleranza tecnica compatibile con le condizioni sopra descritte.

Il bene costituisce un unico lotto.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene alla seguente esecutata:

- XXXXXXXXX (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: XXXXXXXXXX
Nata a XXXXXXXXXXXXX

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

- XXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile, con l'annesso terreno di pertinenza, confina:

- a nord-est con la strada di accesso denominata Vicolo Camporeale;
- a nord-ovest con particella catastale n. 16;
- a sud con particella catastale n. 687;
- ad est con particella catastale n. 268;

il tutto come risultante dagli atti e dalle visure catastali acquisite.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantinato	89,19 mq	124,27 mq	0,25	31,07 mq	1,90 m	Cantinato
Piano terra parte in regola	91,10 mq	91,10 mq	1	91,10 mq	2,85 m	Terra
Terreno di pertinenza		914,63	0,025	22,86 mq		
Totale superficie convenzionale:				145,03 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				145,03 mq		
Parte di piano terra realizzata in assenza di titolo edilizio	74,93 mq	88,05 mq	0	0	2,85 m	Terra
Vano scala realizzata in assenza di titolo edilizio	7,24 mq	9,00	0	0	6,50 m	Terra e primo
Portico realizzato in assenza di titolo edilizio	18,35 mq	18,35	0	0	2,85 m	Terra

La superficie del terreno di mq 914,63 è stata determinata per differenza, sottraendo alla superficie complessiva del lotto indicata nel titolo di proprietà (mq 1130) la superficie lorda dei fabbricati insistenti sul lotto (mq 124,27 + mq 91,10).

Tale valore rappresenta la superficie scoperta pertinenziale del lotto ai fini della presente valutazione.

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/08/1976 al 31/10/1984	XXXXXXXX, nato a XXXXXXX, proprietario per 1/1	Catasto Fabbricati Tipo P Anno 1976 Protocollo 506 Categoria A2 Cl.7, Cons. 9 vani Rendita € 1710 Piano S/1 - T
Dal 31/10/1984 al 26/02/2025	XXXXXXXX, nato a XXXXXXX, proprietario per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 194, Part. 17, Sub. 2 Categoria A4 Cl.6, Cons. 6 vani Superficie catastale 114 mq Rendita € 278,89 Piano S/1 - T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	194	17	2	2	A4	6	6 vani	114 mq	278,89	S/1 - T	

Corrispondenza catastale

Durante le operazioni di sopralluogo sono state accertate opere edilizie realizzate in assenza di titolo abilitativo nonché difformità rispetto alla planimetria catastale depositata, ed in particolare:

- al piano cantinato: realizzazione di due vani, di cui uno dotato di forno, nonché di un vano scala;
- al piano terra: realizzazione, in ampliamento, di una veranda coperta, due camere da letto, un disimpegno, un bagno, un ripostiglio con accesso dall'esterno, nonché di un vano scala e di un portico.

Oltre alle difformità edilizie sopra descritte, si rileva una ulteriore incongruenza di natura catastale.

La particella 17, oltre al subalterno 2 oggetto della presente procedura esecutiva, comprende anche il subalterno 1, sul quale insiste un fabbricato intestato al Sig. XXXXXXX, nato a XXXXXXX.

Dall'esame della planimetria catastale del subalterno 1, depositata in data 26/08/1976 in occasione della sua costituzione, risulta indicata la particella 468. Tuttavia, dalla consultazione della cartografia catastale attuale, tale particella non risulta più individuabile.

Si evidenzia pertanto una incongruenza tra gli identificativi catastali storicamente riportati nella planimetria e la situazione catastale vigente, verosimilmente riconducibile a successive operazioni di variazione, soppressione o fusione di particelle intervenute nel tempo.

Tale situazione dovrà essere oggetto di regolarizzazione catastale presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate - Catasto.

Si precisa che il subalterno 1 non costituisce oggetto della presente procedura esecutiva, che riguarda esclusivamente il subalterno 2 della particella 17.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma del c.p.c.

PATTI

Considerato che l'immobile risulta occupato dal Sig. XXXXXXX, soggetto privo di titolo opponibile alla procedura esecutiva, si segnala quanto disposto dal Giudice dell'esecuzione, Dott.ssa Filippetta Signorello, in data 04/12/2025.

Il Giudice, preso atto dell'istanza avanzata dall'occupante volta a mantenere il possesso dell'immobile previo versamento di un'indennità di occupazione, ha autorizzato il custode giudiziario, nelle more della redazione dell'elaborato di stima, a incassare una somma mensile di € 250,00, offerta dall'occupante stesso.

Si precisa che tale indennità non costituisce contratto di locazione né riconoscimento di diritti di proprietà o altri diritti reali, ma rappresenta esclusivamente l'autorizzazione del Giudice per il mantenimento dell'occupazione dello stesso.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in condizioni manutentive complessivamente scarse.

Dalle informazioni acquisite e dalle verifiche effettuate in sede di sopralluogo, l'unità immobiliare risulta priva di allaccio diretto alla rete elettrica.

Al piano terra si riscontrano diffusi fenomeni di condensa e presenza di muffa su diverse pareti e in corrispondenza dell'intradosso della copertura, riconducibili verosimilmente a carenze di ventilazione e a fenomeni di umidità interna.

Il piano cantinato risulta lasciato aperto e facilmente accessibile dall'esterno. Lo stesso si presenta in condizioni di scarsa manutenzione ed è utilizzato quale deposito di materiali vari, consistenti in oggetti eterogenei, sacchi contenenti indumenti e merce varia.

Nel complesso, lo stato manutentivo dell'immobile evidenzia la necessità di interventi di ripristino e risanamento, sia sotto il profilo impiantistico che edilizio.

PARTI COMUNI E SERVITU'

L'immobile non fa parte di complesso condominiale e non risultano parti comuni in senso condominiale.

Dal titolo di proprietà a rogito Notaio Giacomo Pellegrino del 12/10/1984 (ALLEGATO B) risulta tuttavia l'esistenza di un diritto di comunione e di attingimento dell'acqua da pozzo di acqua viva e dalla relativa vasca di accumulo per irrigazione, insistenti su terreno di proprietà della Sig.ra Giuseppa Licari, nonché il diritto di utilizzo delle tubazioni per uso irriguo.

Tale diritto configura una servitù attiva a favore dell'immobile oggetto di stima, limitatamente all'approvvigionamento idrico per uso irriguo e all'uso delle tubazioni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di stima è costituito da unità immobiliare indipendente articolata su piano terra e piano cantinato.

La struttura portante è in muratura, ad eccezione del vano veranda presente sia al piano cantinato che al piano terra, realizzato con struttura mista.

I solai sono in latero-cemento; la copertura è piana.

Altezza interna: circa m 1,95 al piano cantinato e m 2,85 al piano terra.

Le murature sono rifinite con intonaco civile e si presentano in condizioni manutentive scarse, con presenza diffusa di fenomeni di condensa e muffa in diversi ambienti del piano terra.

Il vano scala esterno si presenta allo stato rustico, privo di finiture e impianti.

La pavimentazione del piano terra è in ceramica; al piano cantinato alcuni vani risultano pavimentati in ceramica, mentre la veranda ed il vano deposito con forno presentano pavimentazione in battuto di cemento.

Gli infissi esterni sono in parte in alluminio con avvolgibili in plastica, in parte in legno; sono presenti grate di protezione in alcuni ambienti. Stato manutentivo complessivamente mediocre.

Nel locale salone al piano terra è presente un camino.

L'immobile risulta privo di allaccio diretto alla rete elettrica. Gli occupanti dichiarano di servirsi alternativamente di un gruppo elettrogeno, non funzionante al momento dell'accesso.

L'impianto idrico è alimentato tramite pozzo di acqua viva. Lo smaltimento delle acque reflue avviene tramite pozzo nero, che, secondo quanto dichiarato dall'occupante, è stato pulito nell'anno precedente; lo stato di tenuta non è stato verificato sul posto.

Impianto di riscaldamento e condizionamento assente.

Lo stato di conservazione complessivo dell'immobile può definirsi scarso.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo, l'immobile risulta occupato dai Sig.ri XXXXXXXX e XXXXXXXX, qualificatisi come occupanti senza titolo.

Gli stessi dichiarano di detenere il possesso dell'immobile dal 1989, anno in cui è stato stipulato un contratto preliminare, allegato alla presente, con il Sig. XXXXXXXX, precedente proprietario. Non è mai stato stipulato il rogito definitivo.

Ai sensi della disposizione del Giudice dell'esecuzione, Dott.ssa Filippetta Signorello (provvedimento del 04/12/2025), il custode giudiziario è autorizzato, nelle more della redazione dell'elaborato di stima, a incassare dall'occupante XXXXXXXX una somma mensile di € 250,00, a titolo di indennità di occupazione.

Canoni di locazione

Indennità di occupazione autorizzata dal G.E.: € 250,00/mese

PROVENIENZE VENTENNALI

Per come riportato nella certificazione notarile redatta dal Dottor Vincenzo Calderini Emessa ai sensi della Legge n. 302/98 e sue modifiche, rilasciata nei termini previsti dal 2° comma Art. 567 c.p.c.

Si rileva atto giudiziario di accettazione di eredità con beneficio di inventario del Tribunale di Marsala del 14 aprile 2021 repertorio n. 575/2021 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Trapani in data 20 aprile 2021 al numero di registro generale 7886 e numero di registro particolare 6047 a favore di **XXXXXXXX** nata in **XXXXXXXXXX** C.F. **XXXXXXXXXX** e contro **XXXXXXX** nato a **XXXXXXXXXXXXXX** C.F. **XXXXXX** e deceduto in data **XXXXXXXXXX**

A **XXXXXXXXXX** nato a **XXXXXXXXXX** C.F. **XXXXXXXXXX** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile di cui alla procedura è pervenuto per atto di compravendita del Notaio Giacomo Pellegrino del 12 ottobre 1984 repertorio n. 2834 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Trapani in data 30 ottobre 1984 al numero di registro generale 21914 e numero di registro particolare 19062 da **XXXXXXX XXXXX** nato a **XXXXXXXXXX** C.F.: **XXXXXXXXXX** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Marsala (TP) di cui alla procedura.

A **XXXXXXX** l'immobile in oggetto proviene per acquisto fattone da potere dei coniugi **XXXXXXX** e **XXXXXXX** con l'atto stipulato dal Notaio Giuseppe Pellegrino il 2 novembre 1960, registrato a Marsala il 15 novembre 1960 al n. 1034.

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Cavasino Salvatore del 21 luglio 2006 repertorio n. 36547/10851 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Trapani in data 3 agosto 2006 al numero generale 24730 e al numero particolare 7581 a favore di Banca Antonveneta S.p.a. con sede in Padova C.F. 02691680280, domicilio ipotecario eletto in Padova, Nella Piazzetta Filippo Turati N.2, per capitale di € 35.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 70.000,00, durata 10 anni, a carico di **XXXXXXX** nato **XXXXXXXXXXXXXX** **XXXX** C.F. **XXXXXXXXXXXXXX** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà bene personale su riportato in NCEU a Foglio 194 Particella 17 Subalterno 2 sito nel comune di Marsala (TP) di cui alla procedura.

Trascrizioni

- Verbale Di Pignoramento Immobili atto Ufficiale Giudiziario Tribunale Di Marsala del 9 settembre 2024 repertorio n. 1675 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Trapani in data 11 ottobre 2024 al numero generale 21127 e al numero particolare 17602 a favore di Amco-asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli C.F. 05828330638, a carico di **XXXXXX** nata in **XXXXXXXXXXXX** **XXXXXX** C.F. **XXXXXX** per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà, **XXXXXXX** nato a **XXXXXXXXXX** C.F. **XXXXXXXXXX** per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà, **XXXXXXX** nato a **XXXXXXXXXX** C.F. **XXXXXXXXXX** per i diritti pari a 1/3

di piena proprietà su riportato in NCEU a Foglio 194 Particella 17 Subalterno 2 sito nel comune di Marsala (TP) di cui alla procedura.

- Verbale Di Pignoramento Immobili atto Off. Giud. Tribunale di Marsala del 1 agosto 2025 repertorio n. 1363 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Trapani in data 18 settembre 2025 al numero generale 19863 e al numero particolare 16684 a favore di Amco-asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli C.F. 05828330638, domicilio ipotecario eletto in Sovime Srl Per Amco Spa Piazza G. Bovio, 22 80133 Napoli, a carico di XXXXXX nata XXXXXX C.F. XXXXXXXX per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 194 Particella 17 Subalterno 2 sito nel comune di Marsala (TP) di cui alla procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile, comprensivo del terreno di pertinenza, ricade - secondo lo strumento urbanistico vigente e a seguito di colloqui con l'Ufficio Pianificazione del Comune di Marsala (Allegato 1) - nelle seguenti destinazioni:

- zona per attrezzature di interesse generale
- zona di rispetto
- zona ferroviaria

L'area non rientra in zone edificabili.

La stessa risulta inoltre interessata da vincolo PAI (Piano di Assetto Idrogeologico), con classificazione di area di attenzione geomorfologica, in ragione della presenza di cave nella zona, una delle quali insiste sul lotto oggetto di stima. Tale condizione comporta la necessità di preventiva verifica geologica e strutturale ai fini di eventuali interventi edilizi.

Con riferimento alle difformità riscontrate:

- le opere realizzate al piano cantinato, non determinando incremento di volume urbanistico, risultano potenzialmente sanabili, subordinatamente a verifica di compatibilità geotecnica e strutturale in relazione al vincolo PAI;
- le opere realizzate al piano terra che comportano aumento di volume e superficie utile non risultano sanabili ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e dovranno pertanto essere demolite, con detrazione dei relativi costi dalla stima.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta realizzato in epoca antecedente al 1° settembre 1967, come desumibile dalle aerofotogrammetrie I.G.M. del 1968 (ALLEGATO C) nonché dai titoli di provenienza storici (ALLEGATO B).

Titoli di proprietà:

Atto a rogito Notaio Giacomo Pellegrino del 12/10/1984, nel quale è richiamato il precedente atto a rogito Notaio Giuseppe Pellegrino del **02/11/1960**, registrato a Marsala il 15/11/1960 al n. 1034;

A seguito del sopralluogo sono state riscontrate opere realizzate in assenza di titolo edilizio, come di seguito specificato.

Piano cantinato:

Realizzazione di due vani, di cui uno dotato di forno, nonché di vano scala di collegamento.

Tali opere, non comportando incremento di volume urbanisticamente rilevante, risultano potenzialmente sanabili, subordinatamente a verifica di compatibilità geotecnica e strutturale, in considerazione del fatto che l'area ricade in sito di attenzione geomorfologica per la presenza di cave; dal piano cantinato si accede infatti a un giardino ubicato in area derivante da ex cava (zona depressa).

Piano terra:

Realizzazione di veranda coperta, due camere da letto, disimpegno, bagno, ripostiglio con accesso dall'esterno, vano scala e portico.

Tali opere determinano aumento di volume e superficie utile e, pertanto, non risultano sanabili ai sensi della normativa vigente. Le stesse dovranno essere demolite, con detrazione dei relativi costi dalla stima del bene.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti parti comuni o obblighi condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** – Unità immobiliare di piano cantinato e piano terra, adibita a civile abitazione, ubicata a Marsala (TP) – Vicolo Camporeale n. 25

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 194, Part. 17, Sub. 2, Categoria A4

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

Il valore unitario al metro quadrato è stato acquisito dall'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, tenendo conto che la zona in cui è ubicato è la Zona D2 Periferica/ZONA ANULARE A RIDOSSO DELLA ZONA SEMICENTRALE e la tipologia dell'immobile è quella di abitazione di tipo economico considerato la presenza di un solo servizio igienico e la mancanza di impianto di riscaldamento e condizionamento. I valori della zona variano tra € 500 (valore minimo) ed € 750,00 (valore massimo). Considerato lo stato di conservazione complessivamente scarso, l'assenza di impianti di riscaldamento e condizionamento, le difformità edilizie al piano terra non sanabili e l'occupazione senza titolo, si è ritenuto prudenzialmente applicare il valore minimo OMI pari a € 500,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Unità immobiliare con terreno di pertinenza Marsala (TP) - Vicolo Camporeale n. 25	145,03 mq	500,00 €/mq	€ 72.515,00	100,00%	€ 72.515,00
				Valore di stima:	€ 72.515,00

Valore di stima: € 72.515,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento del 15,00 % per differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettari. Deprezzamento 15% di € 72.515,00= € 10.877,25	15,00	%
Deprezzamento del 5% per tenere conto delle caratteristiche geomorfologiche della zona (vincolo PAI con un'ex cava nel lotto). Deprezzamento 5% di € 72.515,00= € 3.625,75	5,00	%
Per oneri tecnici per pratica geologica, strutturale ed urbanistica per la regolarizzazione del piano cantinato ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01	7.500,00	€
Per oneri tecnici per pratica catastale PREGEO, DOCFA e sistemazione del sub 1 presente nella p.lla 17	2.000,00	€
Per demolizione delle opere che non è possibile regolarizzare (vedi computo metrico allegato)	11.858,50	€

Valore finale di stima arrotondato: € 36.600,00

Come indicato nel verbale di nomina, si prefigurano le tre diverse ipotesi:

1° ipotesi (eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura): valore finale del bene: 36.600,00 €;

2° ipotesi (eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale siano assunti dalla procedura): valore finale del bene: 36.600,00 €;

3° ipotesi (eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti a carico dell'acquirente): valore finale del bene: 57.958,50 €

Inoltre, si segnala che l'allaccio alla rete elettrica non è presente; eventuali interventi per collegamento saranno a carico dell'acquirente e non sono stati considerati nella stima

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Marsala, li 02/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Genco Vincenzo



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ ALLEGATO A - Verbali di accesso e documentazione delle avvenute comunicazioni;
- ✓ ALLEGATO B - Titolo di proprietà del 12/10/1984 e Contratto preliminare di acquisto del 24/11/1989;
- ✓ ALLEGATO C - Foto aerea IGM del 1968 e Stralcio del Piano comprensoriale;
- ✓ ALLEGATO D - Visure catastali, stralcio del F.M. e planimetrie catastali;
- ✓ ALLEGATO E - Restituzione grafica;
- ✓ ALLEGATO F - Documentazione fotografica;
- ✓ ALLEGATO G - Computo metrico estimativo per demolizione opere non sanabili;
- ✓ ALLEGATO H - Perizia privacy



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Unità immobiliare adibita a civile abitazione di piano cantinato e piano terra con annesso terreno di pertinenza ubicata a Marsala (TP) – Vicolo Camporeale n. 25

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 194, Part. 17, Sub. 2, Categoria A4

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

Destinazione urbanistica: L'immobile con il terreno di pertinenza ricade, secondo lo strumento urbanistico vigente e colloqui con l'Ufficio Pianificazione del Comune di Marsala (Allegato 1), nelle seguenti categorie: zona attrezzature di interesse generale, strada di previsione, zona di rispetto, zona ferroviaria, sito soggetto a vincolo PAI (Piano di Assetto Idrogeologico). Le opere che comportano incremento di volume (ad esempio quelle realizzate al piano terra: veranda, camere, disimpegno, bagni, ripostiglio, portico) non sono sanabili ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001.

Prezzo base d'asta: € 36.600,00



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 36.600,00

Bene N° 1 - Unità immobiliare indipendente di piano terra e cantinato			
Ubicazione:	Marsala (TP) - Vicolo Camporeale n. 25		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Unità immobiliare, adibita a civile abitazione, indipendente di piano cantinato terra e con terreno di pertinenza. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 194, Part. 17, Sub. 2, Categoria A4	Superficie convenzionale	145,03 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta ad oggi in scarso stato di conservazione		
Descrizione:	Unità immobiliare indipendente di piano terra e cantinato con terreno di pertinenza sito nel Comune di Marsala (TP) in Vicolo Camporeale n. 25, posti in zona periferica.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

