
TRIBUNALE DI MARSALA

Perizia del C.T.U. Arch. Cino Carmela Linda, nella procedura 3/2024

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Lotto 1.....	5
Descrizione	6
Titolarità	6
Confini.....	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali.....	7
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Lotto 2.....	12
Descrizione	13
Titolarità	13
Confini	13
Consistenza	14
Dati Catastali	14
Stato di occupazione	15
Provenienze Ventennali	15
Formalità pregiudizievoli	16
Normativa urbanistica	16
Stima / Formazione lotti.....	18
Lotto 1	18
Lotto 2	19
Riepilogo bando d'asta.....	21
Lotto 1	21
Lotto 2	21
Schema riassuntivo Procedura 3/2024.....	22
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 49.329,83.....	22

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 14.660,0022

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®

INCARICO

All'udienza del 24/05/2024, il sottoscritto Arch. Cino Carmela Linda, con studio in Via Don Luigi Sturzo, 27 - 92020 - Racalmuto (AG), email cino_linda@hotmail.com, veniva nominato C.T.U. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Marsala (TP) - S.P. N.24 - c/da Gurgo n.328, piano T
- Bene N° 2 - Terreno ubicato a Marsala (TP) - c/da Gurgo

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE® LOTTO 1

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®

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Marsala (TP) - S.P. N.24 - c/da Gurgo n.328, piano T

DESCRIZIONE

Unità immobiliare destinata a civile abitazione costituita da fabbricato ad un'unica elevazione fuori terra con struttura in muratura portante e copertura piana.

TITOLARITÀ

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



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

- [Redacted] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

L'immobile appartiene [Redacted] in regime di comunione legale dei beni con [Redacted] nata a Marsala [Redacted] in forza di atto di compravendita del 10/05/2005 rep. 34182 rogato dal Notaio Salvatore [Redacted] e trascritto presso i RR.II. di Trapani in data 01/06/2005 ai nn.17696/11513.

CONFINI

Il fabbricato confina:

- a sud/est con la S.P. 24
- a nord/est e a nord/ovest con aree pertinenziali all'edificio
- nel restante lato con area destinata a parcheggio (a servizio dell'attività commerciale limitrofa)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	90,22 mq	110,95 mq	1	110,95 mq	3,50 m	terra

area pertinenziale	143,64 mq	143,64 mq	0,18	25,86 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				136,81 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				136,81 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/12/2004 al 10/05/2005		Catasto Fabbricati Fg. 175, Part. 525, Sub. 5, Zc. 2 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5 vani Rendita € 170,43 Piano T (*)
Dal 10/05/2005 al 12/11/2024		Catasto Fabbricati Fg. 175, Part. 525, Sub. 5, Zc. 2 Categoria A4 Cl.4 Superficie catastale (**)125 mq

(*) Frazionamento e fusione del 15/12/2004 prat. n. 241048

(**) Variazione del 09/11/20105 inserimento in visura dei dati di superficie

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	175	525	5	2	A4	4	5 vani	109 mq	170,43 €	terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sono presenti difformità tra la situazione reale dei luoghi e la scheda planimetrica presente in atti. In particolare non risulta rappresentato l'accesso ad uno dei vani prospiciente il lato nord-ovest mentre l'apertura

del vano cucina e la finestra del w.c. insistenti sulla medesima corte non risultano più presenti (Allegato 1 - Documentazione catastale Lotto 1).

Per aggiornare dette variazioni al catasto occorre procedere alla redazione di pratica di variazione catastale (pratica DOCFA) i cui costi ammontano a € 500,00 comprendendo oneri tecnici e spese.

STATO CONSERVATIVO

Le condizioni generali di manutenzione risultano scarse in quanto l'immobile è disabitato da diverso tempo ed impropriamente utilizzato come locale di deposito.

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'esame del titolo di proprietà del 10/05/2005 si evince che sono presenti servitù attive e passive meglio specificate nell'atto rogato dal Notaio Greco del 18/10/1961

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile ha struttura in muratura portante con copertura piana non praticabile. Le pareti esterne sono intonacate al rustico mentre internamente rifinite con intonaco di tipo civile. Gli infissi sono in legno di vecchia fattura protetti da persiane anch'esse in legno ad eccezione del portoncino di accesso sulla S.P. N. 24 che risulta essere in alluminio e della porta prospiciente la corte retrostante in metallo. La pavimentazione interna è in scaglie di marmo e le porte sono in legno anch'esse di vecchia fattura. Fa parte della dotazione accessoria dell'unità immobiliare lo spazio cortilizio intorno al fabbricato oltre ad una porzione di rispetto prospiciente la strada provinciale così come rappresentata nella planimetria catastale. Gli impianti sono sottotraccia e limitati all'essenziale mentre la loro conformità è da verificare.

Infine si precisa che all'interno della corte pertinenziale (nella zona retrostante al fabbricato) è presente una delimitazione in muratura perimetrata per un'area di circa 10 mq probabile residuo di una preesistente tettoia oggi dismessa.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/04/1971 al 10/05/2005	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] comunione legale dei beni con il coniuge da potere del padre [REDACTED] [REDACTED]	donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notar Greco	28/04/1971		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Marsala	21/05/1971	1450	
Dal 10/05/2005	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	compravendita (*)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Salvatore Lombardo	10/05/2005	34182	10631
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Trapani	01/06/2005	17696	11513
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Marsala	28/05/2005	1340	

(*) Con tale atto [REDACTED] acquista in comunione legale dei beni con il coniuge [REDACTED] da potere di [REDACTED] (Allegato 2 - Titolo di provenienza Lotto 1)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Trapani aggiornate al 20/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 16/02/2023
Reg. gen. 3221 - Reg. part. 230
Importo: € 20.000,00
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- Atto giudiziario - Liquidazione giudiziale
Trascritto a Trapani il 10/04/2024
Reg. gen. 7838 - Reg. part. 6429
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, consistono in € 294 per la cancellazione di ogni singola formalità.

NORMATIVA URBANISTICA

Lo strumento urbanistico vigente è il Piano Comprensoriale e l'area su cui insiste il fabbricato ricade in zona B3 (Edilizia dei nuclei sparsi nella campagna e nelle frazioni extraurbane).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dall'esame dei titoli di provenienza si è appurato che il fabbricato è stato realizzato giusta Licenza Edilizia n.2109 rilasciata dal Comune di Marsala in data 07/11/1967. Tuttavia la suddetta pratica edilizia rilasciata a nome del dante causa [REDACTED] ed esitata dalla C.E.C. in data 06/09/1967 non risulta presente nell'archivio cartaceo comunale così come attestato dallo stesso ufficio con nota ricevuta a mezzo pec del 01/08/2024.(Allegato 3 - Nota UTC Comune di Marsala).

Non è stato pertanto possibile visionare la pratica edilizia e non si è avuto inoltre riscontro circa la presenza di agibilità dei locali. Tuttavia dall'esame della planimetria catastale redatta nel 2004, unico elaborato grafico disponibile, si evidenziano delle differenze rispetto alla situazione dei luoghi in particolare non risulta rappresentato l'accesso ad uno dei vani prospiciente il lato nord-ovest mentre l'apertura del vano cucina e la finestra del w.c. insistenti sulla medesima corte non risultano più presenti.

Tali difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di pratica edilizia con pagamenti di oneri e sanzioni il cui costo complessivo comprensivo di onorari tecnici si assume pari ad € 2.500,00 che verrà detratto dal valore finale di stima.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

E' stato redatto dalla sottoscritta consulente l'Attestato di Prestazione Energetica con il quale l'immobile è stato classificato in classe G con indice di prestazione energetica globale E_{pgl} pari a 744,16 kWh/m² anno. (Allegato 4 - Attestato di Prestazione Energetica Lotto 1).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 2 - Terreno ubicato a Marsala (TP) - c/da Gurgo

DESCRIZIONE

Appezamento di terreno agricolo posto in c/da Gurgo area extraurbana con edilizia sparsa posta ad est dell'abitato di Marsala vi si arriva percorrendo la S.P.24 per poi proseguire su viabilità secondaria. Il fondo ha forma regolare di tipo allungata con giacitura pressoché pianeggiante ed è attualmente coltivato ad uliveto.

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Codice fiscale [REDACTED]

Nato a [REDACTED]

nonché ai seguenti comproprietari:

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Codice fiscale [REDACTED]

Nato/a a [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

I mappali 76 e 901 sono pervenuti a [REDACTED] e [REDACTED] in forza di atto di compravendita del 23/12/1997 rep. 7253 rogato dal Notaio Francesco La Rocca registrato a Marsala il 30/12/1997 al n.2344 e trascritto presso i RR.II. di Trapani in data 30/12/1997 ai nn.20543/17295.

Mentre la p.lla 902 è stata acquistata dai suddetti coniugi con atto di compravendita del 20/10/1997 rep. 7026 rogato dal medesimo Notaio e trascritto il 24/10/1997 ai nn. 16342/13855

CONFINI

Il lotto di terreno confina a sud/est e sud/ovest con strade interpoderali, mentre nei restanti lati con altri fondi agricoli

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Terreno agricolo	2200,00 mq	2200,00 mq	1	2200,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2200,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2200,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

il bene con risulta facilmente frazionabile in due quote in ragione sia della forma che dell'estensione

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominica le	Reddito agrario	Graffato
176	76				vigneto - uliveto	2	910 mq	8,46 €	3,29 €	
176	901				vigneto - uliveto	2	600 mq	5,58 €	2,17 €	
176	902				Vigneto	2	690 mq	8,91 €	2,85 €	

Corrispondenza catastale

Non vi è piena corrispondenza tra la qualità di coltura indicata catastalmente e quella sui luoghi, infatti il lotto è interessato interamente da uliveto (allegato 5 - doc. catastale Lotto 2).

Inoltre non risulta allineata la ditta catastale titolare del mappale n. 901, in quanto intestato a [REDACTED] in ragione dell'intero e non ai [REDACTED] in comunione legale dei beni.

Per le suddette difformità catastali si considera un costo forfettario pari ad € 300,00 da detrarre la valore finale di stima.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/09/1950 al 23/12/1997	[REDACTED] nato a [REDACTED] Marsala il [REDACTED] relativamente ai mappali 76 e 901 Codice Fiscale [REDACTED]	donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alfredo Velardi	02/09/1950	18042	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 20/10/1997	[REDACTED] nato a [REDACTED] Marsala il [REDACTED] Maria nata a Marsala il [REDACTED] [REDACTED] di mappale 902 da potere [REDACTED] nata a [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED]	compravendita (*)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco La Rocca	20/10/1997	7026	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Trapani	24/10/1997	16342	13855
		Registrazione			
Dal 23/12/1997	[REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	compravendita (*)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco La Rocca	23/12/1997	7253	1311
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Trapani	30/12/1997	20543	17295

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Marsala	30/12/1997	2344	

(*) Con tali atti [REDACTED] e [REDACTED] acquistano in comunione legale dei beni il fondo agricolo di cui alle particelle catastali 76-101-102 del foglio di mappa 176 (Allegato 6 - Titoli di provenienza Lotto 2)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 20/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 16/02/2023
Reg. gen. 3221 - Reg. part. 230
Importo: € 20.000,00
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- Atto giudiziario - Liquidazione giudiziale
Trascritto a Trapani il 10/04/2024
Reg. gen. 7838 - Reg. part. 6429
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, consistono in € 294 per la cancellazione di ogni singola formalità.

NORMATIVA URBANISTICA

Dal Certifica di Destinazione Urbanistica del 02/08/2024 prot. ter 00106158 si evince che il lotto di terreno ricade in zona E/2 Verde Agevolato del piano comprensoriale N. 1.

L'edificazione è consentita a mezzo di singole concessioni e con le seguenti prescrizioni:

- Indice di edificabilità: 0.10 mc/mq
- Distanza dai Confini: 10.00 mt
- Altezza Massima: 8.00 mt

- Osservanza dei decreti Interministeriale dell'01/04/1968 n. 1404 distanze minime a protezione del nastro stradale.

Ai sensi del regolamento di esecuzione della L. 29/06/1939 n. 1497 approvato con R.D. 03/06/1940 n. 1357, si applicano le norme di salvaguardia del Piano Paesaggistico adottato dalla Regione Siciliana e successivo Decreto Assessoriale n. 2694 del 30/06/2017 di rettifica, oltre che Decreto Assessoriale n. 2694 del 15/06/2017 di rettifica e n. 2289 del 18/05/2018, nonché D.A. 062/GAB del 12/06/2019. In particolare l'area risulta individuata con il livello di tutela 2 per le relative prescrizioni si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'art. 30 del DPR 380/2001 (Allegato 7 - C.D.U.).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Trattasi di un fabbricato civile sito in Marsala S.P. N°24 civ. 328 e lotto di terreno ubicato a Marsala c/da Gurgo per i quali si provvede alla formazione di n. 2 distinti lotti.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Marsala (TP) - S.P. N.24 - c/da Gurgo n.328, piano T
Unità immobiliare destinata a civile abitazione costituita da fabbricato ad un'unica elevazione fuori terra con struttura in muratura portante e copertura piana.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 175, Part. 525, Sub. 5, Zc. 2, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 61.564,50

In conseguenza delle caratteristiche tipologiche e dello stato di fatto del bene immobile in questione si rende necessaria la scelta dell'ideale metodologia di valutazione finalizzata ad una corretta formulazione del giudizio di stima, in ragione del contesto economico in cui essa si colloca. Nel caso in questione si ritiene opportuno procedere alla stima del complesso immobiliare in oggetto attraverso il procedimento per "comparazione diretta", che consiste sostanzialmente nella valutazione diretta, per comparazione, di beni simili (per tipologia, ubicazione, destinazione d'uso e degrado), dal prezzo noto, trattati statisticamente ai fini della rilevazione di una ricercata ordinarietà tecnico-economica in ragione di una postulata invarianza delle condizioni al contorno. appunto, con il procedimento di stima comparativo diretto, attraverso la consultazione di fonti dirette, indirette ed emerografiche, è stato possibile determinare il seguente più probabile prezzo unitario ordinario di mercato corrente (po), ottenuto per confronto con beni simili a quello in esame (negli aspetti localizzativi, tipologici, tecnologici e relativi allo stato di manutenzione).

Dalla consultazione delle quotazioni immobiliari dell'OMI e di quella cartografica GEOPoi riferite al 1° semestre 2024 si evince che l'unità immobiliare, a destinazione residenziale, si colloca all'interno della zona E2 microzona 4 (suburbana) con valori per abitazioni di tipo civile in stato conservativo normale pari a valore minimo OMI 780 €/mq - valore massimo OMI 1150 €/mq.

Per quanto riguarda invece le quotazioni fornite da "Borsino Immobiliare" riferite ad "abitazioni in stabili di 2° fascia", per la zona in esame (Regione Agraria N.4 - Pianura di Trapani) queste variano da un minimo di 369€/mq ad un massimo di 527€/mq.

Ai fini della presente stima, in base alle caratteristiche riscontrate ed ai punti di merito calcolati si applica un valore unitario pari ad €/mq 450,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Marsala (TP) - S.P. N.24 - c/da Gurgo n.328, piano T	136,81 mq	450,00 €/mq	€ 61.564,50	100,00%	€61.564,50
Valore di stima:					€ 61.564,50

Valore di stima: € 61.564,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione catastale	500,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2500,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	9234,67	€

Valore finale di stima: € 49.329,83

LOTTO 2

- Bene N° 2 - Terreno ubicato a Marsala (TP) - c/da Gurgo
Apprezzo di terreno agricolo posto in c/da Gurgo area extraurbana con edilizia sparsa posta ad est dell'abitato di Marsala vi si arriva percorrendo la S.P.24 per poi proseguire su viabilità secondaria. Il fondo ha forma regolare di tipo allungata con giacitura pressochè pianeggiante ed è attualmente coltivato ad uliveto.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 176, Part. 76, Qualità vigneto - uliveto - Fg. 176, Part. 901, Qualità vigneto - uliveto - Fg. 176, Part. 902, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 17.600,00
In conseguenza delle caratteristiche tipologiche e dello stato di fatto del bene immobile in questione si rende necessaria la scelta dell'idonea metodologia di valutazione finalizzata ad una corretta formulazione del giudizio di stima, in ragione del contesto economico in cui essa si colloca. Nel caso in questione si ritiene opportuno procedere alla stima del complesso immobiliare in oggetto attraverso il procedimento per "comparazione diretta", che consiste sostanzialmente nella valutazione diretta, per comparazione, di beni simili (per tipologia, ubicazione, destinazione d'uso e degrado), dal prezzo noto, trattati statisticamente ai fini della rilevazione di una ricercata ordinarietà tecnico-economica in ragione di una postulata invarianza delle condizioni al contorno. appunto, con il procedimento di stima comparativo diretto, attraverso la consultazione di fonti dirette, indirette ed emerografiche, è stato possibile determinare il seguente più probabile prezzo unitario ordinario di mercato corrente (po), ottenuto per confronto con beni simili a quello in esame (negli aspetti localizzativi, tipologici, tecnologici e relativi allo stato di manutenzione).

Per quanto riguarda i valori di mercato forniti dagli operatori immobiliari locali, analizzando le richieste di zona urbanistiche di identica destinazione si è trovato che un immobile con caratteristiche simili a quello oggetto di stima viene immesso sul mercato con un prezzo che oscilla tra 10 €/mq e 20 €/mq.

Ai fini della presente stima, in base alle caratteristiche riscontrate ed alla limitata edificabilità per l'esigua distanza dai confini dei lotti limitrofi si assume un valore unitario pari ad €/mq 8

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno Marsala (TP) - c/da Gurgo	2200,00 mq	8,00 €/mq	€ 17.600,00	100,00%	€ 17.600,00
				Valore di stima:	€ 17.600,00

Valore di stima: € 17.600,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione catastale	300,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	2.640,00	€

Valore finale di stima: € 14.660,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio 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.

Racalmuto, li 07/03/2025

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Marsala (TP) - S.P. N.24 - c/da Gurgo n.328, piano T
Unità immobiliare destinata a civile abitazione costituita da fabbricato ad un'unica elevazione fuori terra con struttura in muratura portante e copertura piana.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 175, Part. 525, Sub. 5, Zc. 2, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Lo strumento urbanistico vigente è il Piano Comprensoriale e l'area su cui insiste il fabbricato ricade in zona B3 (Edilizia dei nuclei sparsi nella campagna e nelle frazioni extraurbane).

Prezzo base d'asta: € 49.329,83

LOTTO 2

- Bene N° 2 - Terreno ubicato a Marsala (TP) - c/da Gurgo
Appezamento di terreno agricolo posto in c/da Gurgo area extraurbana con edilizia sparsa posta ad est dell'abitato di Marsala vi si arriva percorrendo la S.P.24 per poi proseguire su viabilità secondaria. Il fondo ha forma regolare di tipo allungata con giacitura pressochè pianeggiante ed è attualmente coltivato ad uliveto.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 176, Part. 76, Qualità vigneto - uliveto - Fg. 176, Part. 901, Qualità vigneto - uliveto - Fg. 176, Part. 902, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dal Certifica di Destinazione Urbanistica del 02/08/2024 prot. ter 00106158 si evince che il lotto di terreno ricade in zona E/2 Verde Agevolato del piano comprensoriale N. 1.
L'edificazione è consentita a mezzo di singole concessioni e con le seguenti prescrizioni: - Indice di edificabilità: 0.10 mc/mq - Distanza dai Confini: 10.00 mt - Altezza Massima: 8.00 mt - Osservanza dei decreti Interministeriale dell'01/04/1968 n. 1404 distanze minime a protezione del nastro stradale. Ai sensi del regolamento di esecuzione della L. 29/06/1939 n. 1497 approvato con R.D. 03/06/1940 n. 1357, si applicano le norme di salvaguardia del Piano Paesaggistico adottato dalla Regione Siciliana e successivo Decreto Assessoriale n. 2694 del 30/06/2017 di rettifica, oltre che Decreto Assessoriale n. 2694 del 15/06/2017 di rettifica e n. 2289 del 18/05/2018, nonchè D.A. 062/GAB del 12/06/2019. In particolare l'area risulta individuata con il livello di tutela 2 per le relative prescrizioni si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'art. 30 del DPR 380/2001 (Allegato 7 - C.D.U.).

Prezzo base d'asta: € 14.660,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
PROCEDURA 3/2024

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 49.329,83

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Marsala (TP) - S.P. N.24 - c/da Gurgo n.328, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 175, Part. 525, Sub. 5, Zc. 2, Categoria A4	Superficie	136,81 mq
Stato conservativo:	Le condizioni generali di manutenzione risultano scarse in quanto l'immobile è disabitato da diverso tempo ed impropriamente utilizzato come locale di deposito.		
Descrizione:	Unità immobiliare destinata a civile abitazione costituita da fabbricato ad un'unica elevazione fuori terra con struttura in muratura portante e copertura piana.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 14.660,00

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Marsala (TP) - c/da Gurgo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 176, Part. 76, Qualità vigneto - uliveto - Fg. 176, Part. 901, Qualità vigneto - uliveto - Fg. 176, Part. 902, Qualità Vigneto	Superficie	2200,00 mq
Descrizione:	Appezamento di terreno agricolo posto in c/da Gurgo area extraurbana con edilizia sparsa posta ad est dell'abitato di Marsala vi si arriva percorrendo la S.P.24 per poi proseguire su viabilità secondaria. Il fondo ha forma regolare di tipo allungata con giacitura pressochè pianeggiante ed è attualmente coltivato ad uliveto.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		