

TRIBUNALE DI MARSALA

Sez. Fallimentare

**G.D. Dott. A. Campanella**

Liq. N. 10/2024

Curatore: Avv. Pietro Palminteri

Perito stimatore: Arch. Sergio F. Mezzapelle

Premesso che:

Il sottoscritto Arch. Sergio Francesco Mezzapelle, con studio nella Piazza del Popolo n. 27 in Marsala, iscritto all'ordine degli Architetti della provincia di Trapani con il numero 1183, vista l'istanza di nomina di perito stimatore del Curatore Avv. Pietro Palminteri in data 14/06/2024 e vista la presa d'atto del Giudice Delegato Antonino Campanella in data 25/06/2024, assume l'incarico di Perito Stimatore per il compendio immobiliare del fallimento in epigrafe.

Al sottoscritto, oltre alla stima del compendio immobiliare vengono posti i seguenti quesiti:  
*il compito di acquisire le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione dei beni, di indicare l'esistenza di formalità, vincoli, o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente nonché l'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile e la verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa, e di predisporre ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA relativo ai beni acquisiti, qualora prescritto dalla legge, salvo che l'immobile ne sia già adeguatamente dotato (in tal caso la relativa documentazione dovrà essere acquisita).*

Durante i sopralluoghi, effettuati in date 26 giugno, 19 luglio, 13 agosto 2024, in presenza del Curatore Fallimentare, Avv. Pietro Palminteri, sono stati eseguiti i rilievi fotografici e metrici degli immobili.

Sulla scorta della documentazione disponibile e richiesta agli uffici competenti e delle visite di sopralluogo redige la seguente relazione di stima.

**Immobili oggetto della presente relazione:**

**N. 1** - Fabbricato terrano sito a Marsala in N.C.E.U. di Marsala al Foglio 200 part. 796 sub 3;

**N. 2** - Fabbricato terrano sito a Marsala in N.C.E.U. di Marsala al Foglio 200 part. 797 e 798;

**N. 3** - Fabbricato sito a Marsala in N.C.E.U. di Marsala al Foglio 84 part. 171 sub 3;

**N. 4** - Terreno sito a Marsala in N.C.T. di Marsala al Foglio 84 part. 1148.

**Immobile N.1**

---

Fabbricato di piano terra e primo piano sito in Marsala ad angolo fra la via Dante Alighieri (ex via Circonvallazione) e la via Santa Rita (ex via Cimitero), indirizzo via Dante Alighieri n.77.

**Confini**

L'immobile confina a nord e nord-ovest con la part. 796 sub. 2, est con la via Dante Alighieri e a sud-ovest con la via Santa Rita.

**Identificazione Catastale:** Foglio di mappa 200 particella 796 sub.3 (deriva dalla 796 sub.1)

Categoria C/1 – attività commerciale).

Si rileva una incongruenza catastale presumibilmente generata dalla part. 1154, creata a seguito del frazionamento delle part 796 e 798.

La part. 1154 rappresenta dei vani in realtà già inseriti nelle schede delle partt. 796 sub 2 e sub 3, tale particella risulta ancora intestata ai precedenti proprietari.

**Provenienza**

L'immobile perviene all'attuale proprietà per mezzo di atto di compravendita del Notaio Salvatore Cavasino del 30/11/2001 repertorio n. 29291 Trascrizione n. 20047.1/2001

**Formalità pregiudizievoli**

*Iscrizioni*

- Ipoteca legale iscritta il 18.3.2015 al n. 425 Reg. part.
- Ipoteca legale iscritta il 31.10.2019 al n. 1830 Reg. Part.
- Ipoteca giudiziale iscritta il 28.06.2022 al n. 957 Reg. Part.

### Trascrizioni

- Pignoramento esattoriale trascritto il 14.12.2015 al n. 16795 Reg. Part.
- sentenza fallimento trascritta il 11.07.2024 al n. 12364 Reg. Part.

### Descrizione:

L'immobile consistente in una struttura principale (A) con una pertinenza un tempo scoperta, nella quale sono stati realizzati due corpi di fabbrica (B) e (C) in assenza di titoli edilizi.

L'area in cui sorge l'edificio ricade nel pieno centro urbano della città di Marsala in una delle sue arterie di maggiore transito, ben servita da attrezzature e servizi pubblici, direttamente collegata alle due Strade Statali del territorio Marsalese, la SS 115 e la SS 188, delle quali la via Dante Alighieri (ex via Circonvallazione) ne è il naturale raccordo.

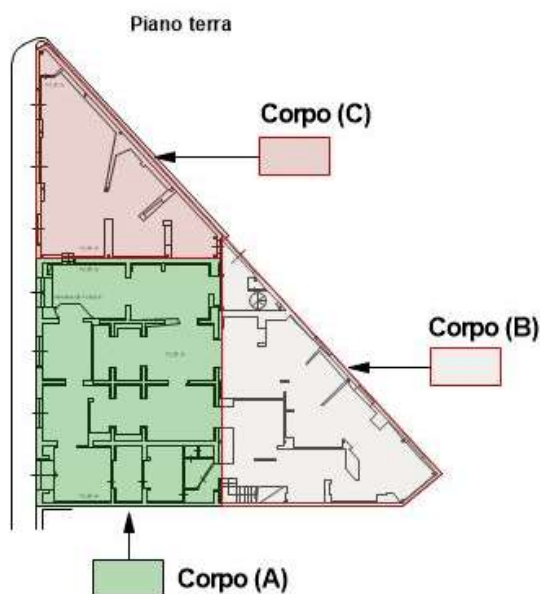
La porzione di immobile principale (A) è realizzata in muratura portante in conci di tufo e con in copertura solaio piano realizzato con tralicci prefabbricati in c.a., mentre i corpi (B) e (C) sono stati realizzati con struttura intelaiata in metallo e copertura in pannelli coibentati.

Nel corpo (B) è presente un primo piano destinato ad uffici.

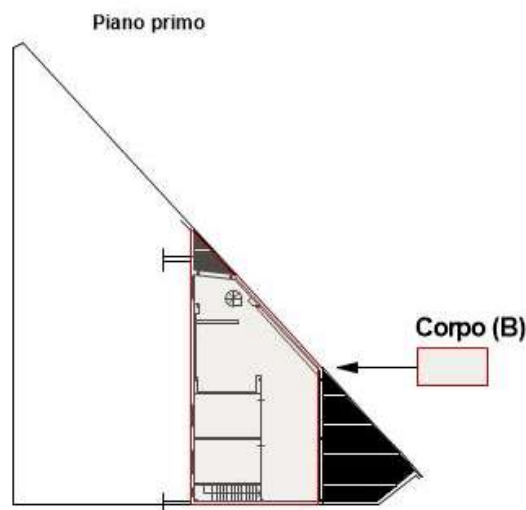
*Il corpo (A) ha una superficie coperta di 298,00 mq, e altezza interna di 3,80 m.*

*Il corpo (B) ha una superficie coperta di 220,00 mq e altezza interna di 2,70 m. a piano terra e di 175,00 mq e altezza medio di 2,10 m. al piano primo per complessivi 375,00 mq.*

*Il corpo (C) ha una superficie coperta di 153,00 mq, e altezza media di 3.25 m.*



Rilievo dello Stato Attuale, piano terra e piano primo



Scala 1:500

L'immobile è stato destinato ad attività commerciale con esposizione di cucine e arredi, per tanto gli interni sono stati conformati a tale scopo: gli spazi presentano una pavimentazione in laminato, controsoffitti in cartongesso e pareti rivestite con pannelli di legno al fine di adattare gli ambienti all'esposizione dei prodotti di arredo. Lo stato di conservazione dell'immobile risulta discreto.

Gli infissi esterni prospicienti la via circonvallazione sono realizzati in metallo e vetro di sicurezza, mentre sulla via Santa Rita sono presenti delle piccole finestre di tolleranza ed una saracinesca in metallo.

### **Legalità urbanistica**

L'edificio è stato realizzato con Licenza Edilizia del 07/11/1962 ed era censito in Catasto nel foglio di mappa 200 con la particella 796 (cat. B5 – scuola).

L'area su cui sorge il fabbricato ricade in zona con vincolo cimiteriale, R.D. n. 1265/1934, nonostante tale vincolo è stata rilasciata la suddetta Licenza Edilizia presumibilmente a causa della destinazione di pubblica utilità dell'immobile, (scuola).

Con Autorizzazione del Comune di Marsala, su parere della Commissione del Comune di Marsala n.7 del 16/11/1989 (*Allegato 1*), il fabbricato ha ottenuto la trasformazione della destinazione d'uso da scuola ad attività commerciale, successivamente, a modifica e completamento della richiesta di cui al parere sopracitato, il fabbricato è stato oggetto di interventi edilizi, per cambio di destinazione d'uso e per frazionamento con il quale si sono realizzate due unità immobiliari, una sola delle quali oggetto della presente relazione, quello di seguito denominato Corpo (A).

Tali opere sono state eseguite giusta **Concessione Edilizia n. 2792** (*Allegato 2*), rilasciata dal Comune di Marsala in data 6 giugno 1990 e giusta **Concessione Edilizia per variante in corso d'opera n. 2857** (*Allegato 3*) rilasciata dal Comune di Marsala in data 22 settembre 1990.

Per il rilascio di tali concessioni di frazionamento e cambio d'uso in zona con vincolo cimiteriale il Comune di Marsala ha espresso un parere favorevole in quanto fabbricato esistente configurando un diritto acquisito ormai inalienabile.

Nell'eseguire i lavori di manutenzione straordinaria oggetto delle sopracitate concessioni, sono state apportate in corso d'opera delle variazioni anche strutturali (apertura di vani porta) regolarmente autorizzate dal genio civile di Trapani con aut. N. 46933 del 19/03/1993

ottenendo alla fine dei lavori il certificato di conformità delle strutture prot. N. 832 del 11/02/1994 (*Allegato 4*).

Dal confronto fra gli elaborati grafici allegati ai vari provvedimenti con il rilievo effettuato per questa porzione di immobile si riscontrano alcune difformità minori nella distribuzione interna, difformità facilmente regolarizzabili con una pratica edilizia (CILA in Sanatoria per diversa distribuzione interna) o ripristinando la situazione preesistente.

In seguito, in data 3 agosto 1993 la società ha eseguito, in parte dell'area di pertinenza del corpo principale interventi edilizi in assenza di Concessione Edilizia corpo (C); per detti abusi edilizi in data 14 febbraio 1995 (prot. n. 1414) la società "XXXXXXXXXXXX" ha presentato al Comune di Marsala domanda di sanatoria ai sensi della legge n. 724/94; per tale domanda la ditta ha ricevuto una Ordinanza di Diniego da parte del Comune n.179 del 06/03/1996 diniego motivato dal fatto che l'immobile ricade dentro la fascia di rispetto cimiteriale; in seguito, il Comune emette ordinanza di demolizione n.383 del 09/04/1997 (*Allegato 5*).

Non ottemperando all'ordinanza di demolizione il Comune notifica agli interessati con ordinanza n.500 del 15/06/1998 (*Allegato 6*). l'Inottemperanza alla demolizione che costituisce titolo per la demolizione forzata ed il ripristino dello stato dei luoghi a cura dell'ufficio e con addebito delle spese a loro carico.

Per questa porzione di immobile, corpo (C), come per il corpo (B), si prevede la stima del valore del terreno e il calcolo dei costi di demolizione.

In merito al **corpo (B)**, realizzato in area di pertinenza del fabbricato principale, si evidenzia che è anch'esso costruito in assenza di titolo edilizio.

Nell'area era prevista con DIA del 18/02/2000 prot. N.1296 la realizzazione di una struttura precaria di ombreggiamento con struttura verticale costituita da pilastri in acciaio e copertura con funi in acciaio e telo impermeabile; in corso d'opera è stata realizzata, difformemente dal progetto, una struttura completa di piano terra e primo piano che risulta quindi abusiva.

Per questa porzione di immobile, corpo (B), si prevede la stima del valore del terreno e il calcolo dei costi di demolizione.

## **Stima**

Il criterio che si adopera per la stima dei beni è quello di individuare il valore venale che ciascun bene probabilmente assume nel mercato in una libera contrattazione di

compravendita, in regime di ordinarietà.

La stima viene effettuata con il metodo sintetico, che consiste nell'inserimento del bene in una scala di prezzi noti di beni analoghi a quelli da stimare, prezzi individuati presso operatori del settore immobiliare e tecnici professionisti nonché dei valori individuati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Il valore di mercato individuato per beni analoghi, tenuto conto dello stato di conservazione, delle caratteristiche costruttive, dei materiali utilizzati, degli impianti tecnologici, e della posizione, varia da 1.000,00 €/mq a 1.600,00 €/mq per il fabbricato, e da 70,00 €/mq a 150,00 €/mq per l'area di pertinenza; viste le caratteristiche, le condizioni e la posizione dell'immobile lo scrivente attribuisce il valore unitario di 1.150,00 €/mq per il fabbricato e di 110,00 €/mq per l'area di pertinenza.

<b>Immobile n. 1, via Circonvallazione n.77 - foglio 200, part. 796 sub. 3</b>					
	sup. mq	vol. mc	€/mq	costi e oneri	valore
<b>Corpo (A)</b>	298,00		1150,00		342.700,00 €
<b>Corpo (B)</b>					
demolizione, come da voce del Prezzario della Regione Sicilia al n. 1.3.2					
piano terra		660,00		-13,51	-8.916,60 €
piano primo		248,30		-13,51	-3.354,53 €
area di pertinenza					
(risultante dalla demolizione corpo B)	220,00		110,00		24.200,00 €
<b>Corpo (C)</b>					
demolizione, voce del Prez. Reg. 1.3.2		497,25		-13,51	-6.717,85 €
area di pertinenza					
(risultante dalla demolizione corpo C)	153,00		110,00		16.830,00 €
Oneri per trasp. alla pub. scarica					
voce P. Reg. 1.3.5; dist. 10.km ( mc*km/2)		7027,75		-0,52	-3.654,43 €
competenze prof., oneri e sanzioni per sanare diversa distribuzione interna del corpo (A)					3.500,00 €
rettifiche catastale inerenti fabbr. N1 e N2 (part. 796 sub 3, 797-798, e 1154)					3.000,00 €
<b>Sommano</b>					<b>367.586,59 €</b>
<i>Adeguamenti e correzioni della stima:</i>					
Riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi, nella misura del 15%					-55.137,99 €
<b>TOTALE</b>					<b>312.448,60 €</b>

**Valore di Stima immobile n.1:** 312.448,60 €

---

arrotondato a **312.000,00 €**

---

## **Immobile N.2**

---

Fabbricato di piano terra destinato a magazzino sito in Marsala nella via Santa Rita n.6 (ex via Cimitero).

### **Confini**

L'immobile confina a nord-ovest con la part. 1203, a nord-est con la particella 601 e a sud-ovest con la via Santa Rita.

### **Identificazione Catastale**

Foglio di mappa 200 particella 797 e 798, (graffate) Categoria C/2 – magazzino, deposito). Si rileva anche per questo immobile una incongruenza catastale presumibilmente generata dalla part. 1154, creata a seguito del frazionamento delle part 796 e 798.

La part. 1154 rappresenta dei vani in realtà già inseriti nelle schede delle partt. 796 sub 2 e sub 3, tale particella risulta ancora intestata ai precedenti proprietari.

### **Provenienza**

L'immobile perviene all'attuale proprietà per mezzo di atto di compravendita del Notaio Salvatore Cavasino del 18/12/2002 repertorio n. 31457 registrato a Marsala il 03/01/2003 al n.11 ( allegato n.7).

### **Formalità pregiudizievoli**

#### *Iscrizioni*

- Ipoteca legale iscritta il 31.10.2019 al n. 1830 Reg. Part.
- Ipoteca giudiziale iscritta il 28.06.2022 al n. 957 Reg. Part.
- Ipoteca conc. ammin. iscritta il 01.12.2022 al n. 1776 Reg. Part.

#### *Trascrizioni*

- Sentenza fallimento trascritta il 11.07.2024 al n. 12364 Reg. Part.

**Descrizione:**

Come detto per l'immobile n.1, con il quale esso è confinante, l'area in cui sorge l'edificio ricade nel pieno centro urbano della città di Marsala, ben servita da attrezzature e servizi pubblici, direttamente collegata alle due Strade Statali del territorio Marsalese, la SS 115 e la SS 188.

L'immobile, con accesso dalla via Santa Rita n.6, consiste in un capannone di forma triangolare con una estensione di 350,00 mq; la sua struttura è realizzata in muratura portante in conci di tufo per le pareti perimetrali, e con pilastri in ferro che sorreggono delle capriate, anch'esse in ferro a sostegno del tetto, quest'ultimo completato da semplici lamiere ondulate in ferro, la pavimentazione è realizzata in battuto di cemento.

Lo stato conservativo dell'immobile risulta insufficiente data la vetusta e la mancanza di manutenzione.

*L'immobile ha una superficie coperta di 353,00 mq, e altezza media di 4,50 m.*

**Legalità urbanistica**

Dai titoli di provenienza e dalla aereo-foto, si evince che il fabbricato è stato costruito in data anteriore al 01/09/1967, Legge Ponte n. 765/1967, data prima della quale non correva l'obbligo di richiedere provvedimenti o licenze edilizie; l'immobile non è stato mai oggetto di titoli edilizi negli anni successivi.

Si evidenzia che l'immobile, come d'altronde il n.1, ricade in zona con vincolo cimiteriale, Regio Decreto n. 1265/1934; nonostante ciò è stato oggetto di diversi trasferimenti con atto notarile e con testamento/successione che ne confermano la vetustà con data risalente al 1952. Dalla lettura dei titoli di proprietà e dalla visione della aereo-foto del 1942, nella quale non risulta presente, si può convenire che sia stato costruito tra il 1942 e il 1952, comunque in data successiva al suddetto vincolo cimiteriale vigente dal 1934.

Si fa notare che il suddetto vincolo cimiteriale, seppur vigente dal 1934, viene esattamente definito cartograficamente solo con l'approvazione del Piano Comprensoriale del Comune di Marsala vigente con Decreto presidenziale 133 A del 1977, pertanto è ipotizzabile che all'atto della costruzione del bene non si fosse nelle condizioni di conoscere e delimitare con esattezza l'area vincolata.



## Stima

Nel caso specifico, non essendoci certezza del fatto che l'immobile sia abusivo "le nullità" di cui al comma 2 dell'art. 40 legge n 47 del 28 febbraio 1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall'articolo 46 del D.P.R. n 380/2001), tale immobile può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita. Il valore di un immobile abusivo non sanabile deve essere calcolato come "Valore d' Uso", valutando il suo utilizzo per i prossimi venti anni.

Con tale metodo si determina un valore sicuramente inferiore al valore di mercato di un immobile regolare, ma tuttavia permette di determinare con un buon grado di approssimazione il valore dello stesso.

Nella determinazione del valore locativo dell'immobile, oggetto di causa, il sottoscritto considerando i valori, così come riportati dal sito della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle entrate per la zona Semicentrale/zona anulare esterna al centro urbano, semestre ultimo pubblicato, tipologia magazzini, e i dati forniti dagli intermediari immobiliari della zona, la consistenza e stato di fatto dell'immobile è pervenuto al ad un valore di 3,30€/mq/mese.

Nel caso specifico dell'immobile in oggetto abbiamo un valore locativo mensile di:

$353,00 \times 3,3 = 1164,9$  € pari ad un canone lordo annuo di: 13.978,80 €.

Da tale cifra, detratte le spese di gestione immobiliare a carico del proprietario (spese di manutenzione, assicurazione, oneri fiscali ecc.), analiticamente tradotte nella percentuale del 30%, ne consegue che il reddito annuo netto corrisponde a € 9.785,16

Per la determinazione del valore d'uso, lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare la stima analitica del valore di un immobile che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre nei successivi venti anni.

Il sottoscritto ha utilizzato la formula adoperata per calcolare il valore d'uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata, ovvero:  $Af = a (q^n - 1)/r$

Dove:

- **Af** il valore finale del bene
- **a** il reddito netto annuo
- **q** il montante unitario
- **n** le annualità
- **r** il saggio di capitalizzazione

Utilizzando il valore locativo annuo netto (pari a € 9.785,16), determinato in precedenza con il procedimento di stima analitica avremo:

$$9.785,16€ * (1,02^{20} - 1) / 0,03 = 71.429,85 €$$

Tenendo conto infine, di una riduzione del prezzo di mercato pari al 10% del valore venale per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, si perviene ad un valore finale di:

**Valore finale** immobile n. 2 = 71.429,85 € \* 10% = 64.286,86€

---

arrotondato a **64.000,00 €**

### **Immobile N.3**

---

Unità residenziale di primo piano facente parte di un corpo di fabbrica a due elevazioni sito nella C.da Bosco n. 746 in Marsala.

#### **Confini**

L'immobile confina a nord, est ed ovest con la part. 171 subalterno n. 9 e a sud con il subalterno n. 7.

#### **Identificazione Catastale**

Foglio di mappa 84, particella 171 sub 3.

#### **Provenienza**

L'immobile perviene all'attuale proprietà per mezzo di atto di compravendita del Notaio Saverio Camilleri di Valderice, del 05/10/2006, registrato a Trapani il 26/10/2006 al n. 5393, (allegato n.8), con tale atto la società XXXXXXXXXXXX acquista l'intero complesso industriale in cui rientra l'immobile oggetto della stima; successivamente la ditta XXXXXXXXXXXX ha venduto diverse porzioni del suddetto complesso ad eccezione dell'unità residenziale di primo piano.

#### **Formalità pregiudizievoli**

##### *Trascrizioni*

- sentenza fallimento trascritta il 11.07.2024 al n. 12364 Reg. Part.

## **Descrizione**

L'unità immobiliare di primo piano destinata a residenza fa parte di una palazzina il cui piano terra è adibito ad uffici, facente originariamente parte del complesso industriale

Tale unità immobiliare, immobile strumentale come alloggio del custode a servizio dell'opificio è accessibile da androne e scale di piano terra, pertinenze esclusive dell'appartamento.

L'immobile è costituito da una struttura intelaiata in c.a. con tamponamenti in conci di tufo intonacati, pavimenti in graniglia di cemento, infissi in alluminio con saracinesche in pvc e finiture di tipo economico; lo stato di conservazione delle strutture è sufficiente.

L'unità consta di quattro vani più disimpegno e servizio igienico.

Nella terrazza, alla quale si accede dal vano scala, è stato realizzato, in assenza di titolo edilizio, un grande vano adibito a cucina soggiorno più un servizio igienico.

Tale struttura è realizzata con una intelaiatura leggera di metallo, il tamponamento perimetrale è realizzata con pannelli di legno e infissi in alluminio e vetro. È altresì stata realizzata una piccola scala per accedere ad una porzione della tettoia dell'ingresso del complesso.

La superficie complessiva di questi vani costruiti in assenza di titoli edilizi è di 64 mq con una altezza di 2,60 m; per tale porzione di fabbricato si stimeranno i costi di rimozione per il ripristino alla conformità edilizia ed alla rimozione delle opere realizzate in assenza di titolo abilitativo; lavori che rientrano nell'edilizia libera ai sensi della Legge Regionale Sicilia del 6 agosto 2021, n.23, art. 3, comma ad.

*L'immobile, ha una superficie di 121,00 mq, e altezza di 3,80 m, una terrazza di pertinenza di 64,00 mq e l'androne di ingresso e il relativo vano scala che hanno una superficie di 16,00 mq.*

## **Legalità urbanistica**

Dai titoli si evince che tutto il complesso, uno stabilimento enologico, fu costruito nella sua originaria consistenza in data anteriore al 01/09/1967, successivamente, in conformità alla Concessione Edilizia del Comune di Marsala n.41 del 16/04/1977 furono realizzate opere edilizie a seguito delle quali fu rilasciato il certificato di agibilità in data 31/07/1979.

Con Concessione edilizia n. 1693 del 16/12/1986 furono realizzate opere di ampliamento, seguite dal Certificato di Agibilità del 09/11/1988.

Il complesso immobiliare è stato frazionato due volte, una prima con Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) del 07/12/2006 prot. N. 9693 e una seconda (D.I.A.) del 04 giugno 2009 n. prot. 28747. A seguito di vari trasferimenti è rimasta alla società XXXXXXXXXXXX la sola unità immobiliare di primo piano.

L' alloggio del custode di un complesso industriale è un **Immobile strumentale** allo stesso, nel caso oggetto di stima, inoltre, l'immobile non ha un accesso indipendente dalla strada ma attraverso un cancello dell'opificio e tramite un'area interna non delimitata e non separata anch'essa parte del complesso originario; ne ha utenze indipendenti dall'opificio (fornitura di energia elettrica, allacciamento alla rete idrica e fognaria).

## **Stima**

Il criterio che si adopera per la stima dei beni è quello di individuare il valore venale che ciascun bene probabilmente assume nel mercato in una libera contrattazione di compravendita, in regime di ordinarietà.

La stima viene effettuata con il metodo sintetico, che consiste nell'inserimento del bene in una scala di prezzi noti di beni analoghi a quelli da stimare, prezzi individuati presso operatori del settore immobiliare e tecnici professionisti nonché dei valori individuati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Il valore di mercato individuato per beni analoghi, tenuto conto dello stato di conservazione, delle caratteristiche costruttive, dei materiali utilizzati, degli impianti tecnologici, e della posizione, varia da 650,00 €/mq a 1.100,00 €/mq per il fabbricato; viste le caratteristiche, le condizioni e la posizione dell'immobile lo scrivente attribuisce il valore unitario di 650,00 €/mq per il fabbricato.

A causa dei limiti alla sua commerciabilità sopra citati si ritiene di dover applicare una riduzione del valore nella misura del 15%, pertanto  $650,00\text{ €/mq} \times 15\% = 552,50\text{ €/mq}$  arrotondato a 550,00 €/mq.

<b>Immobile n. 3, Contrada Bosco n.746 - foglio 84, part. 171 sub. 3</b>					
	sup. mq	mc-kg	€/mq	costi e oneri	valore
immobile	121,00		650,00		78.650,00 €
Terrazzo					
35% del valore fino a 25mq, l'eccedenza al 10% (25 mq * 35% ) +(39 mq* 10%)	12,65		650,00		8.222,50 €
Rimozione di opere in ferro					
voce Prezzario R. Sicilia al n. 21.1.14 Kg/€		495,00		-8,04	-3.979,80 €
Rimozione infissi					
voce P. Reg. 21.1.16	9,00			-17,00	-153,00 €
Scomposizione di tavolato in legno (pareti e controsoffitto )					
voce P. Reg. 21.1.21 _ ml	105,00			-6,66	-699,30 €
Oneri per trasporto in discarica					
voce P. Reg. 21.1.25 _ mc/km		8,00		-38,71	-309,68 €
<b>sommano</b>					<b>82.040,40 €</b>
<i>Adeguamenti e correzioni della stima:</i>					
Riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi, nella misura del 15%					-12.306,06 €
<b>Totale</b>					<b>69.734,34 €</b>

**Valore di Stima immobile n.4:** 69.734,34 €

arrotondato a **69.500,00 €**

#### **Immobile n.4**

##### **Confini**

L'immobile confina a nord-est con la particella 192 e per gli altri lati con stradella vicinale pubblica.

##### **Identificazione Catastale**

Terreno sito a Marsala in N.C.T. di Marsala al Foglio 84 part. 1148.

Trattasi di porzione di terreno, una sottile striscia lunga circa 50 m e larga da 0 a 1,80 metri ad oggi asfaltata, di fatto risultate da allargamento della strada comunale esistente ed è essa utilizzata come porzione di strada (vedasi foto allegate) realizzata per l'accesso alla Cantina Sociale Bosco.

Si ritiene risulti da esproprio e frazionamento per la realizzazione della strada comunale. L'eventuale valore commerciale data la zona periferica e la destinazione urbanistica (E2 verde agevolato) non supererebbe i 10,00- 12,00 €/mq; quindi, avrebbe un valore ipotetico di circa 600,00 €, per tanto si ritiene per nulla conveniente la vendita e di difficile commerciabilità in quanto trattasi di strada.

### **Stima, quadro di sintesi**

---

<b>N. 1</b> – Fabbricato F. 200 p. 796 sub 3	<b>352.000,00 €</b>
<b>N. 2</b> - Fabbricato F. 200 part. 797 e 798	<b>64.000,00 €</b>
<b>N. 3</b> - Fabbricato F. 84 part. 171 sub 3	<b>68.000,00 €</b>

### **Allegati**

---

#### *Immobile n.1*

- Allegato 1 - parere Commissione Edilizia del Com. di Marsala n.7 del 16/11/1989 per cambio di destinazione d'uso
- Allegato 2 - Concessione Edilizia n. 2792 del 06/06/1990
- Allegato 3 - Concessione Edilizia per variante in corso d'opera n. 2857 del 22/09/1990
- Allegato 4 - certificato di conformità delle strutture prot. N. 832 del 11/02/1994
- Allegato 5 - ordinanza di demolizione n.383 del 09/04/1997
- Allegato 6 - notifica di inottemperanza alla demolizione, ordinanza n.500 del 15/06/1998
- Rilievo planimetrico dello stato di fatto
- Planimetrie con individuazione delle porzioni realizzate in assenza di titoli edilizi
- Report fotografico
- Planimetria catastale
- Visura catastale
- Atto del Not. S. Cavasino del 30/11/2001 rep. n. 29291 Trascrizione n. 20047.1/2001
- A.P.E., Attestato di Prestazione Energetica

#### *Immobile n.2*

- Rilievo planimetrico dello stato di fatto
- Report fotografico
- Planimetria catastale
- Visura catastale
- Aerofotografia 1934
- Allegato 7 Atto di compravendita Not. S. Cavasino del 18/12/2002

- *Immobile n. 3*
- Rilievo planimetrico dello stato di fatto
- Report fotografico
- Planimetria catastale
- Visura catastale
- allegato 8 - Atto del Not. S. Camilleri del 05/10/2006, registrato a Trapani il 26/10/2006 al n. 5393
- A.P.E., Attestato di Prestazione Energetica

*Immobile n. 4*

- Report fotografico
- Visura catastale

Assolto all'incarico ricevuto, rimetto la presente relazione di stima e resto a disposizione per eventuali chiarimenti.

Marsala, lì 18/12/2024

Arch. Sergio Francesco Mezzapelle