
TRIBUNALE DI MARSALA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Foderà Caterina, nell'Esecuzione Immobiliare 88/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale ubicato a Campobello di Mazara (TP) - Via Roma n. 71, piano T.....	4
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Campobello di Mazara (TP) - Via Roma n. 73, piano T.....	4
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Lotto 2	10
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
Titolarità	10
Confini	10
Consistenza	10
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Dati Catastali	11
Stato conservativo	11
Parti Comuni.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione	12
Provenienze Ventennali	12
Formalità pregiudizievoli	13



Normativa urbanistica	14
Regolarità edilizia	14
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Stima / Formazione lotti.....	14
Lotto 1	15
Lotto 2	15
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto 1	18
Lotto 2	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 88/2023 del R.G.E.....	19
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 28.827,75	19
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 30.725,60	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	20
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale ubicato a Campobello di Mazara (TP) - Via Roma n. 71, piano T.....	20
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Campobello di Mazara (TP) - Via Roma n. 73, piano T.....	20



INCARICO

In data 30/10/2023, il sottoscritto Arch. Foderà Caterina, con studio in Via Mario Nuccio, 97/A - 91025 - Marsala (TP), email arch.caterinafodera@gmail.com, PEC caterina.fodera@archiworldpec.it, Tel. 340 8955025, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/10/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Campobello di Mazara (TP) - Via Roma n. 71, piano T (Coord. Geografiche: 37.375620N - 12.444543E)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Campobello di Mazara (TP) - Via Roma n. 73, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBIcato A CAMPOBELLO DI MAZARA (TP) - VIA ROMA N. 71, PIANO T

Unità immobiliare destinata a Laboratorio artigianale, ubicata al piano terra e sita a Campobello di Mazara in Via Roma n.71. Il laboratorio è composto da un unico ambiente e da un servizio igienico.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBIcato A CAMPOBELLO DI MAZARA (TP) - VIA ROMA N. 73, PIANO T

Unità immobiliare destinata a civile abitazione, ubicata al piano terra e sita a Campobello di Mazara, alla quale si accede da un portone di Via Roma al civico 73. L'abitazione è composta da: ingresso, camera da letto, soggiorno, ripostiglio, disimpegno, bagno e cucina.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e



finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Campobello di Mazara (TP) - Via Roma n. 71, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

In merito alla completezza della documentazione ex. art. 567 si fa riferimento a quanto certificato dal Dott. Vincenzo Calderini, iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE), allegata agli atti.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Il compendio pignorato, confina con la Via Roma, con altra unità immobiliare pignorata, con la particella n. **** Omissis **** e con la particella **** Omissis **** del foglio di mappa n. 33.##,

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bottega	31,12 mq	35,70 mq	1	35,70 mq	0,00 m	T



Totale superficie convenzionale:	35,70 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	35,70 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/2002 al 04/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 237, Sub. 10 Categoria C3

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	33	237	10		C3						

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare è usata come locale di sgombero, le rifiniture sono di tipo economico ed in mediocri condizioni; necessita di opere di manutenzione ordinarie.

PARTI COMUNI

Come riportato nell'Atto di Compravendita, l'androne ed il cortile sono parti in comune con le unità immobiliari limitrofe.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sui beni pignorati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'intero corpo di fabbrica è costituito da n.2 elevazioni fuori terra, e si compone di tre unità immobiliari. È stato realizzato con muratura portante in conci di tufo e malta cementizia, poggianti su fondazioni continue di conglomerato cementizio non armato, mentre i solai sono stati realizzati in c.a. e laterizi con travetti del tipo prefabbricato. Le tramezzature interne sono state realizzate in segati di tufo da cm.10. Questo quanto riportato nella relazione tecnica allegata al Nulla osta per l'esecuzione dei lavori edili n. 169/71 prot. 3590/71.

L'intonaco esterno del prospetto, sulla via Roma è in cattivo stato di conservazione.

Le rifiniture sono del tipo economico ed in mediocri condizioni, per quanto visibile. La saracinesca e la porta in legno e vetro - arretrata verso l'interno con ai lati una vetrina per esposizione sono in pessimo stato di manutenzione. Il pavimento è in scaglietta di marmo, e le pareti sono rifinite con intonaco del tipo civile ed in parte rivestite con pannelli di legno.

Gli impianti idrico ed elettrico, sono del tipo sottotraccia , ma non sono a norma secondo le vigenti normative.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'unità immobiliare è usata come locale di sgombero dagli esecutati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/12/2002 al 28/02/2024	**** Omissis ****	Atto di Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ingargiola Paolo	20/12/2002		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Trapani il 27/12/2002
Reg. gen. 26917 - Reg. part. 3086
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: A margine della suddetta iscrizione sussiste il seguente annotamento: in data 17/10/2019 al n. 2078 di restrizione dei beni: con cui si libera Sezione Urbana 1 Foglio 33 Particella 237 Subalterno 9.
- **Ipoteca Legale Ipoteca ai sensi dell'art. 77 del d.p.r. 602/73** derivante da Serit Sicilia Spa Agente della Riscossione di Trapani
Iscritto a Trapani il 06/11/2007
Reg. gen. 30614 - Reg. part. 7021
Importo: € 105.123,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ipoteca Giudiziaria decreto ingiuntivo** derivante da Atto Tribunale di Marsala
Iscritto a Trapani il 21/05/2008
Reg. gen. 13382 - Reg. part. 2028
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ipoteca in Rinnovazione ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Trapani il 24/11/2022
Reg. gen. 23771 - Reg. part. 1726
Importo: € 134.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Trapani il 23/07/2008
Reg. gen. 20069 - Reg. part. 14188
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: A margine della suddetta trascrizione sussiste il seguente annotamento: in data 17/10/2019 al n. 2078 di restrizione dei beni: con cui si libera Sezione Urbana 1 Foglio 33 Particella 237 Subalterno 9.



- **Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Trapani il 06/09/2023
Reg. gen. 18289 - Reg. part. 15170
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'intero corpo di fabbrica è stato realizzato in data antecedente al 01/09/1967, ma successivamente è stato rilasciato il Nulla Osta n° 169/1971, per i lavori di riparazione in seguito ai danni causati dal terremoto, dal Sindaco pro-tempore del Comune di Campobello di Mazara in data 09/09/1973.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'intero corpo di fabbrica è stato realizzato in data antecedente al 01/09/1967, ma successivamente è stato rilasciato il Nulla Osta n° 169/1971, per i lavori di riparazione in seguito ai danni causati dal terremoto, dal Sindaco pro-tempore del Comune di Campobello di Mazara.

L'unità immobiliare risulta conforme all'elaborato grafico allegato al Nulla Osta n° 169/1971

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Campobello di Mazara (TP) - Via Roma n. 73, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

In merito alla completezza della documentazione ex. art. 567 si fa riferimento a quanto certificato dal Dott. Vincenzo Calderini, iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE), allegata agli atti.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Il compendio pignorato, confina con la Via Roma, con altra unità immobiliare pignorata, con la particella n. **** Omissis **** e con la particella **** Omissis **** del foglio di mappa n. 33.##,

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	65,00 mq	82,28 mq	1	82,28 mq	0,00 m	T



Veranda	3,60 mq	4,00 mq	0,95	3,80 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				86,08 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				86,08 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/2002 al 04/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 237, Sub. 10 Categoria C3

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	33	237	8		A4						

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare ha delle rifiniture di tipo economico, anche se necessita di opere di manutenzione ordinaria è abitabile.

PARTI COMUNI

Come riportato nell'Atto di Compravendita, l'androne ed il cortile sono parti in comune con le unità immobiliari limitrofe.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sui beni pignorati.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'intero corpo di fabbrica è costituito da n.2 elevazioni fuori terra, e si compone di tre unità immobiliari. È stato realizzato con muratura portante in conci di tufo e malta cementizia, poggianti su fondazioni continue di conglomerato cementizio non armato, mentre i solai sono stati realizzati in c.a. e laterizi con travetti del tipo prefabbricato. Le tramezzature interne sono state realizzate in segati di tufo da cm.10. Questo quanto riportato nella relazione tecnica allegata al Nulla osta per l'esecuzione dei lavori edili n. 169/71 prot. 3590/71.

L'intonaco esterno del prospetto, sulla via Roma è in cattivo stato di conservazione.

Le rifiniture sono del tipo economico ed in mediocri condizioni, per quanto visibile. Il pavimento è in scaglietta di marmo e le pareti sono rifinite con intonaco del tipo civile. Gli infissi interni sono in legno e vetro, mentre quelli esterni in parte in legno ed in parte con serrande in pvc.

Gli impianti idrico ed elettrico sono funzionanti , ma non sono a norma secondo le vigenti normative.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'unità immobiliare risulta libera.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/12/2002 al 28/02/2024	**** Omissis ****	Atto di Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ingargiola Paolo	20/12/2002		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Trapani il 27/12/2002
Reg. gen. 26917 - Reg. part. 3086
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: A margine della suddetta iscrizione sussiste il seguente annotamento: in data 17/10/2019 al n. 2078 di restrizione dei beni: con cui si libera Sezione Urbana 1 Foglio 33 Particella 237 Subalterno 9.
- **Ipoteca Legale Ipoteca ai sensi dell'art. 77 del d.p.r. 602/73** derivante da Serit Sicilia Spa Agente della Riscossione di Trapani
Iscritto a Trapani il 06/11/2007
Reg. gen. 30614 - Reg. part. 7021
Importo: € 105.123,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ipoteca Giudiziaria decreto ingiuntivo** derivante da Atto Tribunale di Marsala
Iscritto a Trapani il 21/05/2008
Reg. gen. 13382 - Reg. part. 2028
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ipoteca in Rinnovazione ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Trapani il 24/11/2022
Reg. gen. 23771 - Reg. part. 1726
Importo: € 134.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Trapani il 23/07/2008
Reg. gen. 20069 - Reg. part. 14188
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: A margine della suddetta trascrizione sussiste il seguente annotamento: in data 17/10/2019 al n. 2078 di restrizione dei beni: con cui si libera Sezione Urbana 1 Foglio 33 Particella 237 Subalterno 9.
- **Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Trapani il 06/09/2023
Reg. gen. 18289 - Reg. part. 15170
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

L'intero corpo di fabbrica è stato realizzato in data antecedente al 01/09/1967, ma successivamente è stato rilasciato il Nulla Osta n° 169/1971, per i lavori di riparazione in seguito ai danni causati dal terremoto, dal Sindaco pro-tempore del Comune di Campobello di Mazara in data 09/09/1973.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'intero corpo di fabbrica è stato realizzato in data antecedente al 01/09/1967, ma successivamente è stato rilasciato il Nulla Osta n° 169/1971, per i lavori di riparazione in seguito ai danni causati dal terremoto, dal Sindaco pro-tempore del Comune di Campobello di Mazara.

L'unità immobiliare risulta solo in parte conforme all'elaborato grafico allegato al Nulla Osta n° 169/1971.

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.

L'unità immobiliare risulta solo in parte conforme all'elaborato grafico allegato al Nulla Osta n° 169/1971, in quanto sono state apportate delle modifiche alla distribuzione interna senza alcuna autorizzazione. Tali abusi sono sanabili mediante una C.I.L.A. in sanatoria. La sanzione pecuniaria per sanare tali abusi ammonta ad €. 1.000,00 e la pratica edilizia da presentare al Comune ha un costo pari a €.1.200,00; quindi in totale occorre un esborso pari a €. 2.200,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri 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 dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Campobello di Mazara (TP) - Via Roma n. 71, piano T
 Unità immobiliare destinata a Laboratorio artigianale, ubicata al piano terra e sita a Campobello di Mazara in Via Roma n.71. Il laboratorio è composto da un unico ambiente e da un servizio igienico.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 237, Sub. 10, Categoria C3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 33.915,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale Campobello di Mazara (TP) - Via Roma n. 71, piano T	35,70 mq	950,00 €/mq	€ 33.915,00	100,00%	€ 33.915,00
Valore di stima:					€ 33.915,00

Valore di stima: € 33.915,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%

Valore finale di stima: € 28.827,75

LOTTO 2



- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Campobello di Mazara (TP) - Via Roma n. 73, piano T
 Unità immobiliare destinata a civile abitazione, ubicata al piano terra e sita a Campobello di Mazara, alla quale si accede da un portone di Via Roma al civico 73. L'abitazione è composta da: ingresso, camera da letto, soggiorno, ripostiglio, disimpegno, bagno e cucina.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 237, Sub. 8, Categoria A4
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 38.736,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Campobello di Mazara (TP) - Via Roma n. 73, piano T	86,08 mq	450,00 €/mq	€ 38.736,00	100,00%	€ 38.736,00
				Valore di stima:	€ 38.736,00

Valore di stima: € 38.736,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2200,00	€

Valore finale di stima: € 30.725,60

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 18/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Foderà Caterina

ELENCO ALLEGATI:



- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Foto
- ✓ Google maps
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ N° 2 Altri allegati - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato
- ✓ Altri allegati - Elaborato grafico
- ✓ Altri allegati - Verbale di sopralluogo



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Campobello di Mazara (TP) - Via Roma n. 71, piano T
Unità immobiliare destinata a Laboratorio artigianale, ubicata al piano terra e sita a Campobello di Mazara in Via Roma n.71. Il laboratorio è composto da un unico ambiente e da un servizio igienico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 237, Sub. 10, Categoria C3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'intero corpo di fabbrica è stato realizzato in data antecedente al 01/09/1967, ma successivamente è stato rilasciato il Nulla Osta n° 169/1971, per i lavori di riparazione in seguito ai danni causati dal terremoto, dal Sindaco pro-tempore del Comune di Campobello di Mazara in data 09/09/1973.

Prezzo base d'asta: € 28.827,75

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Campobello di Mazara (TP) - Via Roma n. 73, piano T
Unità immobiliare destinata a civile abitazione, ubicata al piano terra e sita a Campobello di Mazara, alla quale si accede da un portone di Via Roma al civico 73. L'abitazione è composta da: ingresso, camera da letto, soggiorno, ripostiglio, disimpegno, bagno e cucina. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 237, Sub. 8, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'intero corpo di fabbrica è stato realizzato in data antecedente al 01/09/1967, ma successivamente è stato rilasciato il Nulla Osta n° 169/1971, per i lavori di riparazione in seguito ai danni causati dal terremoto, dal Sindaco pro-tempore del Comune di Campobello di Mazara in data 09/09/1973.

Prezzo base d'asta: € 30.725,60



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 88/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 28.827,75

Bene N° 1 - Laboratorio artigianale			
Ubicazione:	Campobello di Mazara (TP) - Via Roma n. 71, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Laboratorio artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 237, Sub. 10, Categoria C3	Superficie	35,70 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare è usata come locale di sgombero, le rifiniture sono di tipo economico ed in mediocri condizioni; necessita di opere di manutenzione ordinarie.		
Descrizione:	Unità immobiliare destinata a Laboratorio artigianale, ubicata al piano terra e sita a Campobello di Mazara in Via Roma n.71. Il laboratorio è composto da un unico ambiente e da un servizio igienico.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 30.725,60

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Campobello di Mazara (TP) - Via Roma n. 73, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 237, Sub. 8, Categoria A4	Superficie	86,08 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare ha delle rifiniture di tipo economico, anche se necessita di opere di manutenzione ordinaria è abitabile.		
Descrizione:	Unità immobiliare destinata a civile abitazione, ubicata al piano terra e sita a Campobello di Mazara, alla quale si accede da un portone di Via Roma al civico 73. L'abitazione è composta da: ingresso, camera da letto, soggiorno, ripostiglio, disimpegno, bagno e cucina.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A CAMPOBELLO DI MAZARA (TP) - VIA ROMA N. 71, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Trapani il 27/12/2002
Reg. gen. 26917 - Reg. part. 3086
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: A margine della suddetta iscrizione sussiste il seguente annotamento: in data 17/10/2019 al n. 2078 di restrizione dei beni: con cui si libera Sezione Urbana 1 Foglio 33 Particella 237 Subalterno 9.
- **Ipoteca Legale Ipoteca ai sensi dell'art. 77 del d.p.r. 602/73** derivante da Serit Sicilia Spa Agente della Riscossione di Trapani
Iscritto a Trapani il 06/11/2007
Reg. gen. 30614 - Reg. part. 7021
Importo: € 105.123,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Trapani il 06/09/2023
Reg. gen. 18289 - Reg. part. 15170
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPOBELLO DI MAZARA (TP) - VIA ROMA N. 73, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Trapani il 27/12/2002
Reg. gen. 26917 - Reg. part. 3086
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: A margine della suddetta iscrizione sussiste il seguente annotamento: in data 17/10/2019 al n. 2078 di restrizione dei beni: con cui si libera Sezione Urbana 1 Foglio 33 Particella 237 Subalterno 9.
- **Ipoteca Legale Ipoteca ai sensi dell'art. 77 del d.p.r. 602/73** derivante da Serit Sicilia Spa Agente della Riscossione di Trapani
Iscritto a Trapani il 06/11/2007
Reg. gen. 30614 - Reg. part. 7021
Importo: € 105.123,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



- **Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Trapani il 06/09/2023
Reg. gen. 18289 - Reg. part. 15170
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

