
TRIBUNALE DI MARSALA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Per. Agr. Geom. Napoli Giuseppe,

nell'Esecuzione Immobiliare **n. 58/2023** R.G.E.

promossa da

Omissis

contro

Omissis

e

Omissis

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Campobello di Mazara (TP) - Via Corso Umberto I n. 1, edificio A, interno 4, piano 1	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Campobello di Mazara (TP) - Via Pavone Torre n. 10, edificio A, interno 12, piano S1	4
Lotto 1	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Confini	5
Consistenza	5
Dati Catastali.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	10
Lotto 2	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	11
Titolarità.....	11
Confini	12
Consistenza	12
Dati Catastali.....	12
Stato conservativo	12
Parti Comuni.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione.....	14
Provenienze Ventennali	14
Formalità pregiudizievoli.....	15
Regolarità edilizia.....	16
Vincoli od oneri condominiali	16

Stima / Formazione lotti.....	16
Lotto 1	17
Lotto 2	18

INCARICO

In data 22/09/2023, il sottoscritto Per. Agr. Geom. Napoli Giuseppe, con studio in Corso Italia, 63 - 91100 - Trapani (TP), email napoligiuseppe@libero.it, PEC giuseppe.napoli@peritiagrari.pro, Tel. 0923872834, Fax 0923872834, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Campobello di Mazara (TP) - Via Corso Umberto I n. 1, edificio A, interno 4, piano 1 (Coord. Geografiche: N 37°63'5722" - E 12°74'3534")
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Campobello di Mazara (TP) - Via Pavone Torre n. 10, edificio A, interno 12, piano S1 (Coord. Geografiche: N 37°63'5522" - E 12°74'3637")

Il sopralluogo presso gli immobili, comunicato alle parti con p.e.c. del 05/10/2023 (allegato n. 1), è stato eseguito in data 11/10/2023 alle ore 11,00 (allegato n. 2 verbale di sopralluogo) con la presenza dell'Avv. Vitalba Tutone (custode giudiziario) e del Sig. Omissis (debitore esecutato) assistito dal suo legale Avv. Omissis.

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPOBELLO DI MAZARA (TP) - VIA CORSO UMBERTO I N. 1, EDIFICIO A, INTERNO 4, PIANO 1

Appartamento di civile abitazione, posto al piano primo, edificio/scala A, interno 4, censito al catasto fabbricati al foglio 8 particella 1845 sub. 7.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAMPOBELLO DI MAZARA (TP) - VIA PAVONE TORRE N. 10, EDIFICIO A, INTERNO 12, PIANO S1

Locale autorimessa, posto al piano cantinato, edificio/scala A, interno 12, censito al catasto fabbricati al foglio 8 particella 1845 sub. 37.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Campobello di Mazara (TP) - Via Corso Umberto I n. 1, edificio A, interno 4, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- Omissis (Proprietà 1/2)
- 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

L'immobile confina a nord, ad est e ad ovest con area libera condominiale e a sud in parte con vano ascensore e vano scala, in parte con appartamento complanare ed in parte con area libera condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	115,37 mq	133,00 mq	1	133,00 mq	2,70 m	1
Veranda coperta (lato ovest)	10,30 mq	10,30 mq	0,60	6,18 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto (1 lato est)	4,00 mq	4,00 mq	0,25	1,00 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto (2 lato est)	3,40 mq	3,40 mq	0,25	0,85 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto (3 lato ovest)	4,30 mq	4,30 mq	0,25	1,07 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				142,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				142,10 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
1	8	1845	7	1	A2	3	6,5 vani	140 mq	503,55 €	1 int. 4		

(allegato n. 4 visura catastale)

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi è corrispondente alla planimetria catastale (allegato n. 5), ad eccezione della veranda (lato ovest) che è stata chiusa con infisso in alluminio anodizzato e pannelli in vetro (vedasi paragrafo regolarità edilizia); tale difformità è regolarizzabile con la presentazione, presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Territorio - Servizi Catastali) di Trapani, di una nuova planimetria mediante procedura Doc.Fa., per un costo stimato (oneri e competenze tecniche) di € 600,00.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento di cui trattasi, ad oggi è in buone condizioni conservative e di manutenzione; al momento non sono previsti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

PARTI COMUNI

L'immobile ha diritto alla rata proporzionale di comproprietà di tutto quanto per legge, consuetudine, destinazione e stato dei luoghi deve considerarsi parte condominiale, ai sensi degli art. 1117 e seguenti del Codice Civile, dell'edificio "A" in cui il medesimo è compreso, come indicato sul titolo di provenienza (atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del 27/12/2000).

Si specifica che il subalterno 1 (bene comune non censibile) individua le aree in comune a tutti i subalterni (edifici A e B) e che il subalterno 2 (bene comune non censibile) individua le parti comuni dell'edificio A.

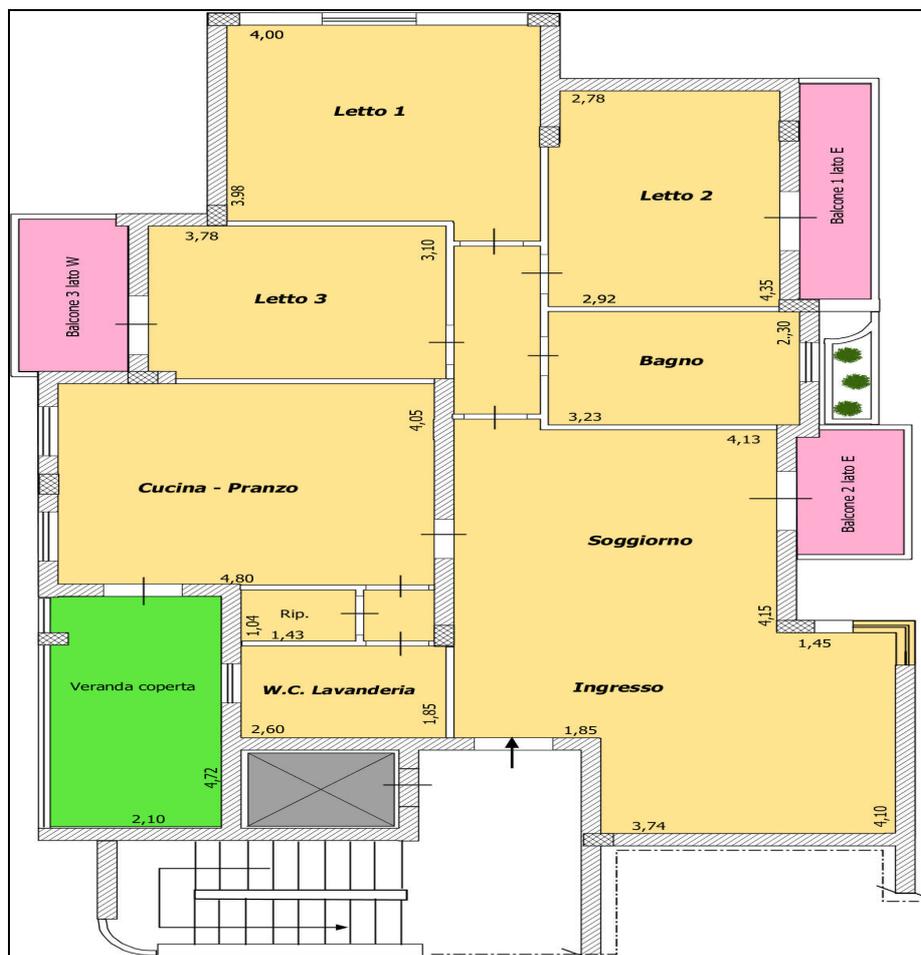
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in descrizione è un appartamento per civile abitazione posto al piano primo, facente parte dell'edificio "A" del complesso edilizio sito in Campobello di Mazara tra la via Corso Umberto I e la via Pavone Torre.

Detto complesso edilizio denominato "Condominio Residence Esedra", ubicato nella periferia ovest della città in una zona interamente urbanizzata e ben servita da negozi di prima necessità, è composto da due corpi di fabbrica (edifici A e B) con area libera circostante, dotato di accessi comuni, carrabili/pedonali, con cancelli in ferro prospicienti sulle vie pubbliche. L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare in questione, indicato come edificio/scala A, risalente ad oltre venti anni, comprende sei elevazioni fuori terra destinati a civile abitazione (con due appartamenti per piano) ed un piano cantinato destinato a locali autorimesse e locali di servizio, ed è realizzato con struttura intelaiata con travi e pilastri in c.a., fondazioni con travi e cordoli in c.a., tompagnatura e tramezzatura in conci e segati di tufo, solai in latero cemento, copertura a terrazzo e prospetto esterno rifinito con intonaco rasato (allegato n. 3 foto n. 1-2); l'androne condominiale, con vano ascensore, è interamente rifinito, con scala in c.a. rivestita in marmo, con ringhiera di protezione in ferro.



L'appartamento, con ingresso a sinistra salendo la scala, contraddistinto con interno n. 4, è composto da: un ingresso-soggiorno, una cucina, un corridoio che disserva tre vani (camera da letto matrimoniale e due camerette) e un bagno, un riposto ed un w.c. / lavanderia, per una superficie utile di mq 115,37 e lorda di mq 133,00, oltre sul lato est due balconi di mq 4,00 e mq 3,40 e sul lato ovest un balcone di mq 4,30 ed una veranda coperta di mq 10,30 chiusa con infisso in alluminio anodizzato e pannelli in vetro (allegato n. 6 elaborato planimetrico).



Le rifiniture interne sono del tipo civile: pareti e soffitti tonachinati e tinteggiati con idropittura lavabile, pavimentazione in ceramica con zocchetto, porte in legno tamburato finto mogano, infissi esterni in alluminio anodizzato muniti di avvolgibili in plastica; il bagno è provvisto di tutti i pezzi sanitari, con pavimentazione e rivestimento pareti con piastrelle di ceramica (come w.c. e cucina); impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico sottotraccia collegato alla rete comunale; porta di ingresso del tipo blindato (allegato n. 3 foto n. 3-4-5-6-7-8-9).

Nel corso del sopralluogo, lo scrivente ha riscontrato la chiusura della veranda coperta con infisso e pannelli in vetro.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dai debitori eseguiti.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/12/2000 ad oggi	Omissis, per la quota di 1/1 in piena proprietà, in regime di comunione legale (con Omissis), da potere della Cooperativa Omissis con sede in Campobello di Mazara Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di Assegnazione a Socio di Cooperativa Edilizia			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Aldo Piazza	27/12/2000	42341	17337
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	29/12/2000	22766	18364
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trapani	29/12/2000	236 Serie 2V	

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

Dalla certificazione notarile, presente nel fascicolo informatico, aggiornata al 23/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Trapani il 03/10/2006
Reg. part. 8856
Quota: 1/1
Importo: € 180.000,00
A favore di Omissis
Contro Omissis, Omissis
Capitale: € 120.000,00
Rogante: Notaio Omissis
Data: 27/09/2006
N° repertorio: 15190
N° raccolta: 6701
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 23/10/2009
Reg. part. 4735
Quota: 1/1
Importo: € 35.000,00
A favore di Omissis
Contro Omissis, Omissis
Capitale: € 17.622,64
Rogante: Tribunale di Marsala
Data: 20/10/2008
N° repertorio: 428/2008
- **Ipoteca legale** derivante da ruolo
Iscritto a Trapani il 03/02/2016
Reg. part. 175
Importo: € 597.040,64
A favore di Omissis
Contro Omissis
Capitale: € 298.520,32
Rogante: Omissis
Data: 02/02/2016
N° repertorio: 22374/2015

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Trapani il 19/06/2023
Reg. gen. 12720 - Reg. part. 10399
Quota: 1/1
A favore di Omissis
Contro Omissis, Omissis

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni acquisite presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare) di Trapani si è accertato che gli oneri di cancellazione ammontano ad € 917,00 ossia € 35,00 per ogni ipoteca volontaria ed € 294,00 per ogni ipoteca giudiziale, ipoteca legale e pignoramento immobiliare.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Con Deliberazione della Giunta Municipale n. 825 del 30/06/1984, esecutiva con decisione n. 27900 del 31/08/1984, è stata assegnata e successivamente trasferita con atto del 21/10/1990, rogato dal notaio Nicolò Gentile, rep. n. 87112, registrato a Castelvetrano il 06/11/1990 al n. 1674, l'area estesa mq 2400 alla Cooperativa Omissis; la relativa Convenzione Edilizia è stata stipulata in data 10/11/1995, registrata a Castelvetrano il 13/11/1995 al n. 488, trascritta in data 11/09/1996 n. reg. 12504 part.

L'intero complesso edilizio di cui fa parte l'unità immobiliare in descrizione è stato costruito in conformità al progetto approvato dalla Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 17/07/1995 con verbale n. 83 e relativa Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Campobello di Mazara in data 29 agosto 1995 n. 83/95 e successivo progetto di variante in corso d'opera approvato il 12/02/1998 e relativa Concessione Edilizia rilasciata in data 11/03/1998 n. 9/98 nonché ulteriore progetto di variante in corso d'opera trasmesso ai sensi dell'art. 26 della L. 47/85 in data 13/03/2000 prot. n. 3555 relativamente al quale non si è reso necessario il rilascio di ulteriore concessione edilizia; il certificato di Abitabilità è stato rilasciato in data 10 agosto 2000.

Difformità riscontrate:

Nel corso del sopralluogo, lo scrivente ha accertato la seguente difformità: la chiusura della veranda (lato ovest) con infisso in alluminio anodizzato e pannelli in vetro, regolarizzabile ai sensi dell'Art. 20 comma 3 della L.R. 4/2003, mediante la presentazione, presso il Comune di Campobello di Mazara, di una Comunicazione inizio lavori asseverata (C.I.L.A.) con il pagamento di una somma quantificata in via forfettaria (per oneri e competenze tecniche) di € 1.500,00.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

In merito alla certificazione energetica dell'appartamento, lo scrivente C.T.U. riferisce che allo stato attuale non è possibile redigere l'apposita attestazione in quanto, dalle informazioni fornite dallo stesso debitore esecutato e dal tecnico impiantista (ditta Omissis), non risulta ancora assegnato il codice di registrazione della caldaia (di recente installazione) al catasto energetico. Pertanto si rimanda la stesura della suddetta attestazione (A.P.E.) al completamento della pratica da parte della ditta installatrice.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.795,75 (di cui una parte di competenza del lotto 2)

L'appartamento in questione (ed anche il locale autorimessa al successivo lotto 2) fa parte di un complesso edilizio condominiale, denominato "Condominio Residence Esedra", per cui allo stato attuale è esistente una posizione debitoria (allegato n. 7 prospetto rate e versamenti 2023 fornito dall'amministratore condominiale, Rag. Omissis).

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Campobello di Mazara (TP) - Via Pavone Torre n. 10, edificio A, interno 12, piano S1
-

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- Omissis (Proprietà 1/2)
- 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

L'immobile confina a nord con locale autorimessa sub. 36 e con spazio di manovra comune, ad est e a sud con muro di contenimento e ad ovest con locale autorimessa sub. 38 e con locale di servizio.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	24,55 mq	27,80 mq	1	27,80 mq	3,05 m	cantinato (S1)
Totale superficie convenzionale:				27,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				27,80 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
1	8	1845	37	1	C6	2	25 mq	26 mq	85,22 €	S1 int. 12		

(allegato n. 4 visura catastale)

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi è corrispondente alla planimetria catastale (allegato n. 8).

STATO CONSERVATIVO

Il locale autorimessa ad oggi è in buone condizioni conservative e di manutenzione; al momento non sono previsti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

PARTI COMUNI

L'immobile ha diritto alla rata proporzionale di comproprietà di tutto quanto per legge, consuetudine, destinazione e stato dei luoghi deve considerarsi parte condominiale, ai sensi degli art. 1117 e seguenti del Codice Civile, dell'edificio "A" in cui il medesimo è compreso, come indicato sul titolo di provenienza (atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del 27/12/2000).

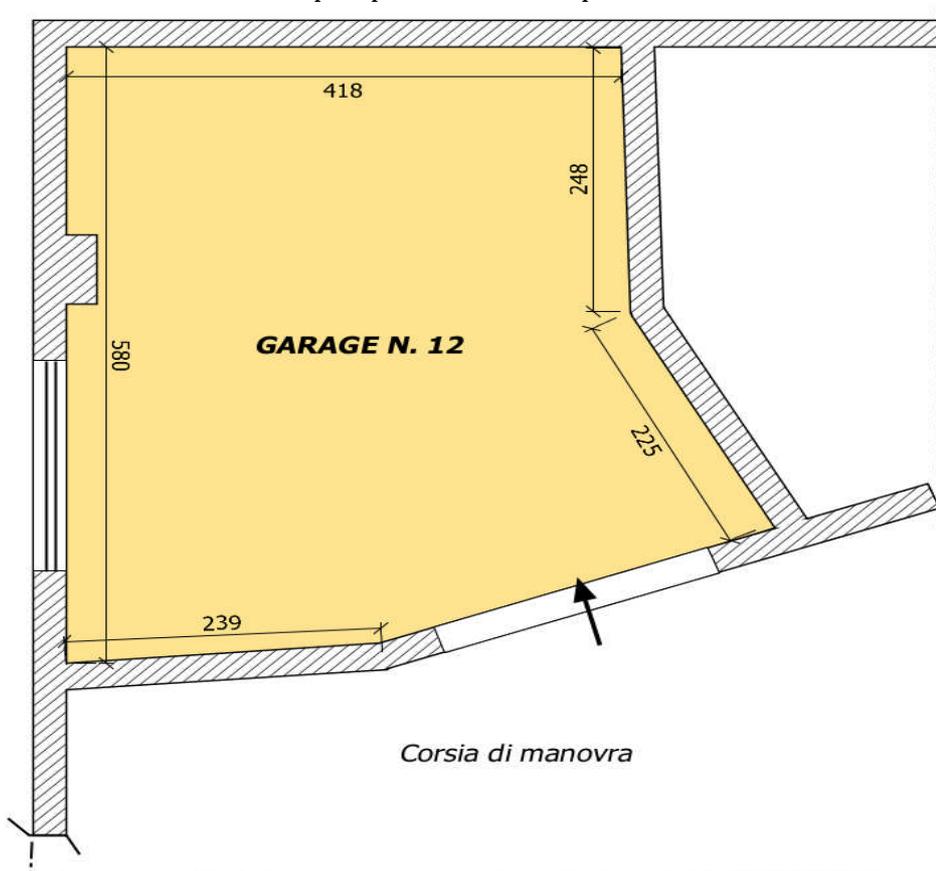
Si specifica che il subalterno 1 (bene comune non censibile) individua le aree in comune a tutti i subalterni (edifici A e B) e che il subalterno 2 (bene comune non censibile) individua le parti comuni dell'edificio A.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in descrizione è un locale autorimessa posto al piano cantinato, facente parte dell'edificio "A" del complesso edilizio sito in Campobello di Mazara tra la via Corso Umberto I e la via Pavone Torre.



Come già indicato per il lotto 1, detto complesso edilizio è denominato "Condominio Residence Esedra" ed è ubicato nella periferia ovest della città, in una zona interamente urbanizzata e ben servita da negozi di prima necessità, composto da due corpi di fabbrica (edifici A e B) con area libera circostante, dotato di accessi comuni, carrabili/pedonali, con cancelli in ferro prospicienti sulle vie pubbliche.



Il locale autorimessa, individuato con il numero di interno 12, occupa la superficie utile di mq 24,55 e lorda di mq 27,80 ed internamente presenta un unico vano (allegato n. 9 elaborato planimetrico) con pavimentazione in ceramica, pareti e soffitto intonacati al civile, infisso esterno in alluminio elettroverniciato con pannelli in vetro ed impianto elettrico incassato; l'ingresso è dotato di una saracinesca metallica basculante (allegato n. 3 foto n. 10-11).

L'immobile è accessibile dalla via Pavone Torre, a mezzo di un cancello a due ante in ferro e di una rampa condominiali.

L'edificio di cui fa parte il locale autorimessa in questione, indicato come edificio/scala A, risalente ad oltre venti anni, comprende sei elevazioni fuori terra destinati a civile abitazione (con due appartamenti per piano) ed un piano cantinato destinato a locali autorimesse e locali di servizio, ed è realizzato con struttura intelaiata con travi e pilastri in c.a., fondazioni con travi e cordoli in c.a., tompagnatura e tramezzatura in conci e segati di tufo, solai in latero cemento, copertura a terrazzo e prospetto esterno rifinito con intonaco rasato (allegato n. 3 foto n. 1).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dai debitori eseguiti.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/12/2000 ad oggi	Omissis, per la quota di 1/1 in piena proprietà, in regime di comunione legale (con Omissis), da potere della Cooperativa Omissis con sede in Campobello di Mazara Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di Assegnazione a Socio di Cooperativa Edilizia			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Aldo Piazza	27/12/2000	42341	17337
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	29/12/2000	22766	18364
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trapani	29/12/2000	236 Serie 2V	

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

Dalla certificazione notarile, presente nel fascicolo informatico, aggiornata al 23/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Trapani il 03/10/2006
Reg. part. 8856
Quota: 1/1
Importo: € 180.000,00
A favore di Omissis
Contro Omissis, Omissis
Capitale: € 120.000,00
Rogante: Notaio Omissis
Data: 27/09/2006
N° repertorio: 15190
N° raccolta: 6701
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 23/10/2009
Reg. part. 4735
Quota: 1/1
Importo: € 35.000,00
A favore di Omissis
Contro Omissis, Omissis
Capitale: € 17.622,64
Rogante: Tribunale di Marsala
Data: 20/10/2008
N° repertorio: 428/2008
- **Ipoteca legale** derivante da ruolo
Iscritto a Trapani il 03/02/2016
Reg. part. 175
Importo: € 597.040,64
A favore di Omissis
Contro Omissis
Capitale: € 298.520,32
Rogante: Omissis
Data: 02/02/2016
N° repertorio: 22374/2015

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Trapani il 19/06/2023
Reg. gen. 12720 - Reg. part. 10399
Quota: 1/1
A favore di Omissis
Contro Omissis, Omissis

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni acquisite presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare) di Trapani si è accertato che gli oneri di cancellazione ammontano ad € 917,00 ossia € 35,00 per ogni ipoteca volontaria ed € 294,00 per ogni ipoteca giudiziale, ipoteca legale e pignoramento immobiliare.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Con Deliberazione della Giunta Municipale n. 825 del 30/06/1984, esecutiva con decisione n. 27900 del 31/08/1984, è stata assegnata e successivamente trasferita con atto del 21/10/1990, rogato dal notaio Nicolò Gentile, rep. n. 87112, registrato a Castelvetro il 06/11/1990 al n. 1674, l'area estesa mq 2400 alla Cooperativa Omissis; la relativa Convenzione Edilizia è stata stipulata in data 10/11/1995, registrata a Castelvetro il 13/11/1995 al n. 488, trascritta in data 11/09/1996 n. reg. 12504 part.

L'intero complesso edilizio di cui fa parte il locale autorimessa in descrizione è stato costruito in conformità al progetto approvato dalla Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 17/07/1995 con verbale n. 83 e relativa Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Campobello di Mazara in data 29 agosto 1995 n. 83/95 e successivo progetto di variante in corso d'opera approvato il 12/02/1998 e relativa Concessione Edilizia rilasciata in data 11/03/1998 n. 9/98 nonché ulteriore progetto di variante in corso d'opera trasmesso ai sensi dell'art. 26 della L. 47/85 in data 13/03/2000 prot. n. 3555 relativamente al quale non si è reso necessario il rilascio di ulteriore concessione edilizia; il certificato di Abitabilità è stato rilasciato in data 10 agosto 2000.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.795,75 (di cui una parte di competenza del lotto 1)

Il locale autorimessa in questione (ed anche l'appartamento al precedente lotto 1) fa parte di un complesso edilizio condominiale, denominato "Condominio Residence Esedra", per cui allo stato attuale è esistente una posizione debitoria (allegato n. 7 prospetto rate e versamenti 2023 fornito dall'amministratore condominiale, Rag. Omissis).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Per la valutazione dei beni di cui si tratta, fra i diversi metodi estimativi dedotti dagli insegnamenti della dottrina e della giurisprudenza, il sottoscritto C.T.U. ritiene giusto adottare il metodo di stima comunemente detto a Valore Commerciale, considerandolo nella fattispecie il più attendibile al fine di conoscere rapidamente il valore economico di ogni bene.

Al fine di stabilire una scala di valori in cui inserire gli immobili in questione, si è disposta una scrupolosa indagine di mercato assumendo informazioni presso operatori del settore, agenzie immobiliari, intermediari e proprietari, facendo riferimento a situazioni di mercato, pregresse ed attuali, relative alle varie località, ed apportando eventuali correttivi o adeguamenti, in relazione alle condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni, tali da influenzare il prezzo al di fuori della fascia dei valori definiti.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** – Appartamento di civile abitazione, posto al piano primo, ubicato a Campobello di Mazara (TP) - Via Corso Umberto I n. 1, edificio A, interno 4.
Identificato al catasto Fabbricati: Sez. Urb. 1, Fg. 8, Part. 1845, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A/2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Appartamento in Campobello di Mazara (TP) - Via Corso Umberto I n. 1, edificio A, interno 4, piano 1	142,10 mq	800,00 €/mq	€ 113.680,00	100,00%	€ 113.680,00
				Valore di stima:	€ 113.680,00

Valore di stima: € 113.680,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1500,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	600,00	€
Adeguamento e correzione della stima: il deprezzamento del valore del 15% a fianco indicato si applica per la differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria nonché dal grado di appetibilità che assume, ad oggi, nel mercato immobiliare.	15,00	%

Valore finale di stima: € 95.000,00

Il valore finale è stato espresso in arrotondamento.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** – Locale autorimessa, posto al piano cantinato, ubicato a Campobello di Mazara (TP) - Via Pavone Torre n. 10, edificio A, interno 12.
Identificato al catasto Fabbricati: Sez. Urb. 1, Fg. 8, Part. 1845, Sub. 37, Zc. 1, Categoria C/6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 – Garage in Campobello di Mazara (TP) - Via Pavone Torre n. 10, edificio A, interno 12, piano S1	27,80 mq	500,00 €/mq	€ 13.900,00	100,00%	€ 13.900,00
				Valore di stima:	€ 13.900,00

Valore di stima: € 13.900,00

Valore finale di stima: € 14.000,00

Il valore finale è stato espresso in arrotondamento.

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.

Trapani, li 05/12/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Per. Agr. Geom. Napoli Giuseppe

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Avviso alle parti del 05/10/2023
- ✓ N° 2 - Verbale di sopralluogo del 11/10/2023
- ✓ N° 3 - Riprese fotografiche
- ✓ N° 4 - Visura catastale Lotti 1 e 2
- ✓ N° 5 - Planimetria catastale Lotto 1
- ✓ N° 6 - Elaborato planimetrico Lotto 1

- ✓ N° 7 - Prospetto rate condominiali
- ✓ N° 8 - Planimetria catastale Lotto 2
- ✓ N° 9 - Elaborato planimetrico Lotto 2