
TRIBUNALE DI MARSALA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Laudicina Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 93/2023 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Normativa urbanistica.....	6
Regolarità edilizia	7
Stima / Formazione lotti.....	7
Riepilogo bando d'asta.....	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 93/2023 del R.G.E.	11
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 64.865,50	11



INCARICO

All'udienza del 02/11/2023, il sottoscritto Geom. Laudicina Giovanni, con studio in Via San Martino, 31/A - 91026 - Mazara del Vallo (TP), email giovannilaudicina@tiscali.it, PEC giovanni.laudicina@geopec.it, Tel. 0923 361065, Fax 0923 361065, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/11/2023 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) - Viale Risorgimento n. 92/94, piano T

DESCRIZIONE

Trattasi una unità immobiliare a piano terra avente destinazione d'uso residenziale inserito in un contesto urbanistico di tipo residenziale con ingresso direttamente dalla via Risorgimento composto da una cucina/soggiorno, disimpegno, W.C. due camere da letto, un salone, una lavanderia e soffitta e terrazzo a piano primo.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Campobello di Mazara (TP) - Viale Risorgimento n. 92/94, piano T

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 separazione legale dei beni.



CONFINI

L'unità immobiliare è ubicata all'interno della particella 608 e confina a sud con la via di accesso Viale risorgimento a nord con la strada Viale C.da Dionisio e a ovest con la particella 858

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	101,32 mq	127,00 mq	1,00	127,00 mq	3,00 m	Terra
Terrazza	56,00 mq	67,00 mq	0,20	13,40 mq	0,00 m	1
Soffitta	19,67 mq	25,00 mq	0,33	8,25 mq	1,50 m	1
Totale superficie convenzionale:				148,65 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				148,65 mq		

L'immobile oggetto di stima è situato nel territorio comunale di Campobello di Mazara nei pressi della stazione ferroviaria e precisamente nella Via Risorgimento in zona non centrale ma vicino al centro sociale, burocratico e commerciale. Questo è comunque raggiunto dai principali servizi.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/03/1986 al 27/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. 2, Fg. 5, Part. 608, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 3,5 Piano T
Dal 27/02/2006 al 13/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. 2, Fg. 5, Part. 608, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 3,5 Rendita € 139,19 Piano T

DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
2	5	608	1	1	A4	4	3,5	115 mq	139,19 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si sono riscontrate delle difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

Trattasi di una costruzione adibita a uso residenziale. Allo stato attuale l'immobile si trova in buone condizioni e servibile all'uso. Il fabbricato si trova rifinito in ogni sua parte sia all'interno che all'esterno. Le rifiniture sono buone e alla vista non si rilevano danni strutturali.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta essere inserito in un contesto condominiale. Nel titolo di proprietà viene indicato che l'unità immobiliare ha di pertinenza un cortiletto proprio di circa 40 mq. Nella planimetria catastale invece è rappresentato un cortiletto mq 9 circa e una corte comune a terzi più ampia.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato a una elevazione fuori terra costruito prevalentemente in muratura di conci di tufo e solai in latero cemento. Le fondazioni si presume che anche essi siano in conci di tufo. L'altezza netta dell'unità è di ml. 3.00. Le pareti interne sono rifinite con intonaco e ultima mano di tonachina mentre le pareti del prospetto esterno sono rifinite con intonaco e ultima mano di rasante di colore bianco. Il prospetto interno, quello prospiciente alla corte comune a terzi si presenta invece con solo rinzaffo. La pavimentazione è in piastrelle in ceramica. Gli infissi esterni sono del tipo in alluminio anodizzato con persiane mentre gli infissi interni sono in legno tamburato. Gli impianti idrico ed elettrico sono sottotraccia. L'immobile è privo di impianto di riscaldamento. Fa parte dell'unità immobiliare anche il terrazzo soprastante e una soffitta



a piano primo con copertura in legno e tegole ai quali vi si accede da una scala esterna ubicata all'interno di un'altra unità immobiliare adiacente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/03/1986 al 27/02/2006	**** Omissis ****	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GENTILE NICOLO'	19/03/1986	74317	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro Castelvetrano	01/04/1986	11666	
Dal 27/02/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LOMBARDO VINCENZO	27/02/2006	60404	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

NORMATIVA URBANISTICA



Secondo il Piano Regolatore Generale vigente del comune di Campobello di Mazara, approvato dall'A.R.T.A. con Decreto n. 900 del 28/07/2006, pubblicato in G.U.R.S. parte I n. 48 del 13/10/2006 Suppl. Ord., e nuova presa d'atto delle modifiche del Piano Regolatore Generale, di cui alla Deliberazione della Commissione Straordinaria, con i poteri del Consiglio Comunale n. 5 del 24/02/2014, nella Tavola 2a l'immobile ricade nella zona urbanistica B4.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Dal Titolo di proprietà atto di Compravendita rogante Dott. Vincenzo Lombardo Notaio in Castelvetrano del 27/02/2006 si evince che il fabbricato è stato realizzato in assenza di titolo edilizio in data anteriore al 1° Settembre 1967 e comunque prima del 1942 così come dichiarato dalla parte venditrice. Il debitore mi comunica che successivamente non sono state presentate pratiche edilizie al comune.

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.

In seguito al sopralluogo effettuato e da una attenta analisi della documentazione cartacea, si sono riscontrate delle difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi. Si tratta principalmente di modifiche interne e precisamente sono: è stato creato un disimpegno e un vano W.C., è stata spostata leggermente la porta della camera da letto grande, la chiusura di una porta di accesso verso altra unità di proprietà Puccio Antonino, è stata variata l'ubicazione della cucina dove è stata realizzata una finestra che si affaccia alla corte comune a terzi ed infine il cortiletto è stato coperto con copertura in ondulino leggero e adibito a lavanderia per tanto oggi l'unità immobiliare ha una consistenza leggermente differente. In oltre si fa presente anche che sul terrazzo di piano primo si trova anche una soffitta che nella planimetria catastale non è rappresentata.

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 esperite un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro



quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Campobello di Mazara (TP) - Viale Risorgimento n. 92/94, piano T
 Trattasi una unità immobiliare a piano terra avente destinazione d'uso residenziale inserito in un contesto urbanistico di tipo residenziale con ingresso direttamente dalla via Risorgimento composto da una cucina/soggiorno, disimpegno, W.C. due camere da letto, un salone, una lavanderia e soffitta e terrazzo a piano primo.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 608, Sub. 1, Zc. 1, Categoria A4
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 69.865,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Campobello di Mazara (TP) - Viale Risorgimento n. 92/94, piano T	148,65 mq	470,00 €/mq	€ 69.865,50	100,00%	€ 69.865,50
				Valore di stima:	€ 69.865,50

Valore di stima: € 69.865,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€

Valore finale di stima: € 64.865,50

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.

Mazara del Vallo, li 16/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Laudicina Giovanni

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - All. 1 Verbale di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - All. 2 Elaborati Grafici
- ✓ Altri allegati - All. 3 Documentazione Fotografica
- ✓ Altri allegati - All. 4 Planimetria Catastale
- ✓ Altri allegati - All. 5 Visura Catastale
- ✓ Altri allegati - All. 6 Ricevuta Pec Bozza perizia alle parti
- ✓ Altri allegati - All. 7 Titolo di proprietà
- ✓ Altri allegati - Perizia formato Privacy
- ✓ Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica APE



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Campobello di Mazara (TP) - Viale Risorgimento n. 92/94, piano T
Trattasi una unità immobiliare a piano terra avente destinazione d'uso residenziale inserito in un contesto urbanistico di tipo residenziale con ingresso direttamente dalla via Risorgimento composto da una cucina/soggiorno, disimpegno,W.C. due camere da letto, un salone, una lavanderia e soffitta e terrazzo a piano primo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 608, Sub. 1, Zc. 1, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo il Piano Regolatore Generale vigente del comune di Campobello di Mazara, approvato dall'A.R.T.A. con Decreto n. 900 del 28/07/2006, pubblicato in G.U.R.S. parte I n. 48 del 13/10/2006 Suppl. Ord., e nuova presa d'atto delle modifiche del Piano Regolatore Generale, di cui alla Deliberazione della Commissione Straordinaria, con i poteri del Consiglio Comunale n. 5 del 24/02/2014, nella Tavola 2a l'immobile ricade nella zona urbanistica B4.

Prezzo base d'asta: € 64.865,50



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 93/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 64.865,50

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Campobello di Mazara (TP) - Viale Risorgimento n. 92/94, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 608, Sub. 1, Zc. 1, Categoria A4	Superficie	148,65 mq
Stato conservativo:	Trattasi di una costruzione adibita a uso residenziale. Allo stato attuale l'immobile si trova in buone condizione e servibile all'uso. Il fabbricato si trova rifinito in ogni sua parte sia all'interno che all'esterno. Le rifiniture sono buone e alla vista non si rilevano danni strutturali.		
Descrizione:	Trattasi una unità immobiliare a piano terra avente destinazione d'uso residenziale inserito in un contesto urbanistico di tipo residenziale con ingresso direttamente dalla via Risorgimento composto da una cucina/soggiorno, disimpegno,W.C. due camere da letto, un salone, una lavanderia e soffitta e terrazzo a piano primo.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore **** Omissis ****		

