

---

# TRIBUNALE DI MARSALA

---

SEZIONE EE. II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Spampinato Pierluigi, nell'Esecuzione Immobiliare 6/2019 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

---

<u>Incarico</u> .....	<u>4</u>
<u>Premessa</u> .....	<u>4</u>
<u>Lotto 1</u> .....	<u>5</u>
<u>Descrizione</u> .....	<u>6</u>
<u>Completezza documentazione ex art. 567</u> .....	<u>6</u>
<u>Titolarità</u> .....	<u>6</u>
<u>Confini</u> .....	<u>6</u>
<u>Consistenza</u> .....	<u>6</u>
<u>Cronistoria Dati Catastali</u> .....	<u>7</u>
<u>Dati Catastali</u> .....	<u>7</u>
<u>Precisazioni</u> .....	<u>8</u>
<u>Patti</u> .....	<u>8</u>
<u>Stato conservativo</u> .....	<u>8</u>
<u>Parti Comuni</u> .....	<u>8</u>
<u>Servitù, censo, livello, usi civici</u> .....	<u>9</u>
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti</u> .....	<u>9</u>
<u>Stato di occupazione</u> .....	<u>9</u>
<u>Provenienze Ventennali</u> .....	<u>9</u>
<u>Formalità pregiudizievoli</u> .....	<u>10</u>
<u>Normativa urbanistica</u> .....	<u>11</u>
<u>Regolarità edilizia</u> .....	<u>11</u>
<u>Vincoli od oneri condominiali</u> .....	<u>12</u>
<u>Lotto 2</u> .....	<u>13</u>
<u>Descrizione</u> .....	<u>14</u>
<u>Completezza documentazione ex art. 567</u> .....	<u>14</u>
<u>Titolarità</u> .....	<u>14</u>
<u>Confini</u> .....	<u>14</u>
<u>Consistenza</u> .....	<u>14</u>
<u>Cronistoria Dati Catastali</u> .....	<u>15</u>
<u>Dati Catastali</u> .....	<u>15</u>
<u>Precisazioni</u> .....	<u>16</u>
<u>Patti</u> .....	<u>16</u>
<u>Stato conservativo</u> .....	<u>16</u>
<u>Parti Comuni</u> .....	<u>16</u>
<u>Servitù, censo, livello, usi civici</u> .....	<u>16</u>



<u>Caratteristiche costruttive prevalenti</u> .....	<u>16</u>
<u>Stato di occupazione</u> .....	<u>17</u>
<u>Provenienze Ventennali</u> .....	<u>17</u>
<u>Formalità pregiudizievoli</u> .....	<u>18</u>
<u>Normativa urbanistica</u> .....	<u>19</u>
<u>Regolarità edilizia</u> .....	<u>19</u>
<u>Vincoli od oneri condominiali</u> .....	<u>20</u>
<u>Stima / Formazione lotti</u> .....	<u>21</u>
<u><b>Lotto 1</b></u> .....	<u>21</u>
<u><b>Lotto 2</b></u> .....	<u>22</u>
<u>Riserve e particolarità da segnalare</u> .....	<u>23</u>
<u>Riepilogo bando d'asta</u> .....	<u>26</u>
<u><b>Lotto 1</b></u> .....	<u>26</u>
<u><b>Lotto 2</b></u> .....	<u>26</u>
<u>Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 6/2019 del R.G.E</u> .....	<u>27</u>
<u><b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 162.854,94</b></u> .....	<u>27</u>
<u><b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 176.019,56</b></u> .....	<u>27</u>
<u>Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento</u> .....	<u>29</u>
<u><b>Bene N° 1 - Laboratorio artigianale ubicato a Mazara del Vallo (TP) - Via Ferrara n. 6/A</b></u> ...	<u>29</u>
<u><b>Bene N° 2 - Villetta ubicata a Mazara del Vallo (TP) - Via S. Brigida n. 28</b></u> .....	<u>29</u>



## INCARICO

---

---

All'udienza del 26/08/2019, il sottoscritto Ing. Spampinato Pierluigi, con studio in Contrada Bosco, 209 - 91025 - Marsala (TP), email [ingspampinatopierluigi@virgilio.it](mailto:ingspampinatopierluigi@virgilio.it), PEC [pierluigi.spampinato@ordineingegneritrapani.it](mailto:pierluigi.spampinato@ordineingegneritrapani.it), Tel. 0923 713744, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/09/2019 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 Mazara del Vallo (TP) - Via Ferrara n. 6/A (Coord. Geografiche: 37°39'45.94"N,12°35'41.43"E)
- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Mazara del Vallo (TP) - Via S. Brigida n. 28 (Coord. Geografiche: 37°36'52.34"N,12°37'24.02"E)



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Mazara del Vallo (TP) - Via Ferrara n. 6/A

## DESCRIZIONE

---

Laboratorio artigianale posto al piano terra costituito da ampio locale di lavorazione e servizi igienici annessi, tutti posti al piano terra, e locale ufficio posto al piano soppalcato interno al fabbricato con accesso per mezzo di una scala in legno interna. Situato nella fascia periferica Nord del centro urbano, è fornito di unica ampia luce accesso dalla strada pubblica ed occupa una superficie coperta di circa mq.310.50 con un volume di circa mc. 1589.06

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

## 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 1/1)

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

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

## CONFINI

---

A Nord con la particella 425, a Sud con la particella 987, a Ovest con la Via Ferrara, a Est con la particella 897.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area lavorazione	263,38 mq	284,29 mq	1,00	284,29 mq	4,40 m	Terra
Magazzino	5,44 mq	7,52 mq	1,00	7,52 mq	2,50 m	Terra
Ripostiglio	5,12 mq	6,37 mq	1,00	6,37 mq	2,50 m	Terra
Servizi igienici	8,87 mq	12,36 mq	1,00	12,36 mq	2,50 m	Terra
Ufficio	17,89 mq	22,07 mq	1,00	22,07 mq	2,30 m	Soppalco
wc	2,64 mq	3,15 mq	1,00	3,15 mq	0,00 m	Soppalco
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>335,76 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>335,76 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le misure sono dedotte dalle planimetrie di progetto allegate alla sanatoria edilizia

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/01/1983 al 06/12/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. P, Part. 0006 Categoria C2 Cl.6, Cons. 280 Rendita € 1,09 Piano T
Dal 06/12/2005 al 26/09/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 174, Part. 14, Sub. 2 Categoria C3 Cl.3, Cons. 280 Superficie catastale 308 mq Rendita € 520,59 Piano T
Dal 06/12/2005 al 26/09/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 174, Part. 15, Sub. 2 Categoria C3 Superficie catastale 308 mq Graffato si

I titolari catastali corrispondono con i proprietari attuali.



## DATI CATASTALI

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	174	14	2		C3	3	280	208 mq	520,59 €	T	
	174	15	2		C3						alla part 14/2

### **Corrispondenza catastale**

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

La planimetria catastale non risulta conforme con le planimetrie di progetto in sanatoria e necessita di un aggiornamento.

La rappresentazione in mappa non risulta regolare. Necessità di aggiornamento.

## PRECISAZIONI

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e concrollata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

## PATTI

---

Nell'immobile risulta stipulato un contratto di comodato d'uso tra \*\*\*\* omissis\*\*\*\*\*

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile trovasi in buono stato di conservazione.

## PARTI COMUNI

---



L'immobile pignorato non risulta né inserito in contesto condominiale né avente parti comuni con altre unità immobiliari.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non ai rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Fondazioni non esplorabili,

Esposizione ad Ovest,

Altezza interna utile: 4.40 - 5.95

Str. verticali: Muratura in conci di tufo

Copertura: in capriate in acciaio scatolare a doppia falda

Manto di copertura: pannelli in eternit certificati con prelievo in data 06/05/2005 dal dott. Giacomo Barbera con laboratorio in Campobello di Mazara in Via V. Emanuele n. 202

Pareti esterne ed interne: Esterne in muratura di conci di tufo e rivestimento a rinzaffo nel locale lavorazione, rivestimenti in ceramica nei servizi igienici ed intonaco civile nei rimanenti locali, pareti interne in muratura di tufo e rivestimenti in intonaco civile

Pavimentazione interna: In battuto di cemento nei locali di piano terra, in ceramica nei servizi igienici e nell'ufficio.

Infissi esterni ed interni: In alluminio e vetro con ante a battente e a vasistas. In ferro a scorrere il portone d'ingresso.

Scale: In legno per l'accesso all'ufficio ed in ferro per l'accesso ai servizi igienici ed ai locali magazzino

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Impianti elettrico in parte a vista in tubi ed in parte sotto traccia, Impianto idrico sottotraccia.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Risulta ad oggi in uso alla ditta \*\*\*\*\* omissis\*\*\*\*\*



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/04/1983 al 19/12/2005	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Giacomo Giubilato, Castelvetrano	09/04/1983		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria Trapani	28/04/1983	8894	7818
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Castelvetrano	26/04/1983	1607	189		
Dal 19/12/2005 al 08/01/2020	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Barraco Giovanni- Mazara del vallo	19/12/2005	64329	17848
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria Trapani	22/12/2005	41299	26176
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



## **Isrizioni**

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca ai sensi dell' art. 77 D.P.R. 602/73  
Iscritto a Trapani il 05/07/2007  
Reg. gen. 19391 - Reg. part. 4194  
Quota: 1/1  
Importo: € 6.657,78  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 3.328,89  
Data: 15/05/2007  
N° repertorio: 37797

## **Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
Trascritto a Trapani il 18/01/2019  
Reg. gen. 1123 - Reg. part. 900  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il fabbricato ricade in Zona B.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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.

Per il fabbricato, dichiarato costruito nel 1972, è stata presentata istanza di sanatoria ai sensi della L. 47/85 in data 01/04/1986 ed assunta al prot. 14263. La sanatoria risulta ad oggi in fase di istruttoria e per essa è stata trasmessa alla ditta \*\*\*omissis\*\*\* la nota di conguaglio delle somme da versare a saldo dell' oblazione pari a € 2.620,94 ed a saldo degli onericoncessori di € 4,12. Tale nota risulta notificata in data 16/02/2012. Considerando che alla data attuale non risultano effettuati i dovuti pagamenti, per eventuale calcolo di applicazione di penalee/o altro aumento si invita ad acquisire informazioni presso l' ufficio comunale competente.  
La planimetria catastale risulta difforme con le planimetrie di progetto; necessita l' aggiornamento catastale.



La rappresentazione in mappa non risulta regolare. Necessità di aggiornamento.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Mazara del Vallo (TP) - Via S. Brigida n. 28

## DESCRIZIONE

---

Costruzione a villa costituente un' unica unità immobiliare sita nella periferia Sud del centro urbano del Comune di Mazara del Vallo con accesso diretto dalla strada comunale. Edificato su un lotto di terreno interamente recintato esteso circa mq. 295.12, ha una superficie coperta di circa mq. 141.58 oltre mq. 47.38 di superficie coperta di due tettoia poste anch'esse all'interno del lotto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## 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 1/1)

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

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

## CONFINI

---

A Nord con la particella 1071, a Ovest con la strada comunale, a Sud con la particella 562 e ad est con la particella 24



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	112,76 mq	141,58 mq	1,00	141,58 mq	2,90 m	Terra
Verande	47,38 mq	47,38 mq	0,95	45,01 mq	0,00 m	Terra
Cortile	97,95 mq	97,95 mq	0,15	14,69 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>201,28 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>201,28 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

L' unità immobiliare è costituita da: un ingresso, n. 2 disimpegni, n. 3 vani, n. 2 locali di sgombero, n. 2 servizi igienici.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/1971 al 03/12/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 216, Part. 561 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 07.80 Reddito dominicale € 6,49 Reddito agrario € 3,02
Dal 03/12/2006 al 20/03/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 216, Part. 1948 Categoria A3 Cl.6 Superficie catastale 127 mq
Dal 20/03/2009 al 26/09/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 216, Part. 1948 Categoria A3 Cl.6, Cons. 6,5 Superficie catastale 127 mq Rendita € 419,62 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
	216	1948			A3	6	6,5	127 mq	419,62 €	T	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

In sede di sopralluogo sono state riscontrate delle difformità nella distribuzione interna, nelle destinazioni dei vani e nelle aperture esterne.

## PRECISAZIONI

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

## PATTI

---

L'immobile risulta in uso al debitore \*\*\* omissis\*\*\*

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile si trova in buone condizioni d'uso; in alcuni vani sono presenti lesioni degli intonaci interni ed esterni associate, in minima parte, a fenomeni di infiltrazioni di acque piovane.

## PARTI COMUNI

---

Nell'area libera di pertinenza, al confine Nord, è presente un pozzo comune con la ditta proprietaria del lotto confinante ed utilizzato per la fornitura idrica



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non ai rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Fondazioni non ispezionabili in c.a. a trave continua

Esposizione: Ovest

Altezza interna utile: 2.90 - 3.05 - 5.05 - 2.88

Str. verticali: Muratura in conci di tufo per il fabbricato e pilastri in acciaio per le tettoie

Solai: retti in latero cemento

Copertura: in parte piana in latero cemento ed in parte a falde in ferro

Manto di copertura: tegole in cotto

Pareti esterne ed interne: Rivestimenti interni ed esterni in intonaco civile e strato di tonachina

Pavimentazione interna: interna ed esterna in monocottura,

Infissi esterni ed interni: Interni a battente in legno tamburato, esterni in alluminio anodizzato a battente con persiane

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Impianti sottotraccia e smaltimento liquami con accumulo in fossa Imhoff

Terreno esclusivo: Area libera pertinente pavimentata

Accesso al fabbricato pedonale con cancello in ferro e carrabile con saracinesca in ferro

Presenza di palma specie Washington

Presenza di tinello esterno nell' area libera

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L' immobile risulta occupato da \*\*\*omissis\*\*\*

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/03/1971 al 03/12/2006	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giacomo Giubilato	27/03/1971		
		Trascrizione			



		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Trapani	14/04/1971	2077	5894
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 03/12/2006 al 20/03/2009	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			03/12/2006	196	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Marsala	26/06/2007	196	243
Dal 20/03/2009 al 08/01/2019	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		BARRACCO GIOVANNI in Mazara del Vallo	20/03/2009	67089	19373
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Trapani	24/03/2009	7876	5707
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Marsala aggiornate al 11/02/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca ai sensi dell' art. 77 D.P.R. 602/73  
Iscritto a Trapani il 01/08/2012  
Reg. gen. 14986 - Reg. part. 1278  
Quota: 1/1  
Importo: € 49.673,76  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 24.836,88  
Data: 27/07/2012  
N° repertorio: 2862

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
Trascritto a Trapani il 18/01/2019  
Reg. gen. 1123 - Reg. part. 900  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L' area ricade in Zona E e soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi della L. 431/85

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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.

Per il fabbricato è stata presentata istanza di sanatoria edilizia ai sensi della L. 724/1994 ed assunta al prot. 8231 dalla ditta \*\*\* omissis\*\*\*o e la stessa è in istruttoria. Per il completamento dell' iter istruttorio il Comune di Mazara del Vallo, con comunicazione notificata in data 18/06/2014, ha richiesto il pagamento a saldo degli oneri concessori per l' importo di € 1.038,91. Essendo decorsi i



60 giorni dall' avviso di pagamento senza il versamento di dette somme l' importo viene aumentato di una penale pari al doppio degli interessi legali ed all' aumento di 1/3 del contributo dovuto. Pertanto si consiglia di richiedere l' importo aggiornato presso l' Ufficio competente.

Per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria è obbligatorio adempiere alle prescrizioni elencate nell' autorizzazione a condizione rilasciata dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

Durante le operazioni di sopralluogo si sono riscontrate difformità alla planimetria di progetto allegata all' istanza di sanatoria ed alla planimetria catastale consistenti in variazioni interne e variazioni strutturali definite da spostamento di aperture interne ed esterne; tali modifiche non comportano aumento di superficie e di cubatura e pertanto sono sanabili previo pagamento di sanzione amministrativa ed integrazione di documentazione tecnica al fascicolo della sanatoria.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La formazione di lotti diversi scaturisce dalla diversa destinazione d' uso ed ubicazione dei beni pignorati.

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

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Mazara del Vallo (TP) - Via Ferrara n. 6/A Laboratorio artigianale posto al piano terra costituito da ampio locale di lavorazione e servizi igienici annessi, tutti posti al piano terra, e locale ufficio posto al piano soppalcato interno al fabbricato con accesso per mezzo di una scala in legno interna. Situato nella fascia periferica Nord del centro urbano, è fornito di unica ampia luce accesso dalla strada pubblica ed occupa una superficie coperta di circa mq.310.50 con un volume di circa mc. 1589.06

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 174, Part. 14, Sub. 2, Categoria C3 - Fg. 174, Part. 15, Sub. 2, Categoria C3, Graffato alla part 14/2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 167.880,00

Il criterio di stima scelto si basa sulla comparazione di piu' parametri ritenendo lo scrivente tale confronto necessario per pervenire con maggiore esattezza al valore di mercato.

La procedura estimativa inizia con il sopralluogo all' immobile ed al complesso in cui e' situato, procedendo quindi con la raccolta di informazioni inerenti le caratteristiche di immobili analoghi. Per la stima si e' tenuto conto di molti elementi in quanto la stessa si diversifica in rapporto a diversi fattori:

per i fabbricati:

- 1) la tipologia dell' immobile
- 2) lo stato d' uso e di manutenzione
- 3) vendibilita' in relazione all' estensione dell' immobile
- 4) riscontro diretto della domanda e dell' offerta
- 5) scopo della stima
- 6) l' ubicazione.

Lo scrivente ha effettuato una specifica ricerca presso siti web del settore allo scopo di acquisire i dati relativi alla vendita di immobili aventi analoghe caratteristiche nelle stesse zone; da cio' si e' ricavato il prezzo unitario di mercato (al mq) dalla media dei valori risultanti da tali indagini.

La valutazione dell' immobile scaturisce anche da uno studio effettuato considerando i valori forniti dalla banca dati dell' Agenzia del Territorio, OMI, del 1° semestre 2019 e quelli acquisiti presso operatori del settore.

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------------	------------	-----------------	--------	----------	--------



	convenzionale		complessivo	vendita	
<b>Bene N° 1 -</b> Laboratorio artigianale Mazara del Vallo (TP) - Via Ferrara n. 6/A	335,76 mq	500,00 €/mq	€ 167.880,00	100,00%	€ 167.880,00
				Valore di stima:	€ 167.880,00

Valore di stima: € 167.880,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2625,06	€
Regolarizzazione catastale	2400,00	€

**Valore finale di stima: € 162.854,94**

## LOTTO 2

- Bene N° 2 -** Villetta ubicata a Mazara del Vallo (TP) - Via S. Brigida n. 28  
Costruzione a villa costituente un' unica unità immobiliare sita nella periferia Sud del centro urbano del Comune di Mazara del Vallo con accesso diretto dalla strada comunale. Edificato su un lotto di terreno interamente recintato esteso circa mq. 295.12, ha una superficie coperta di circa mq. 141.58 oltre mq. 47.38 di superficie coperta di due tettoia poste anch'esse all'interno del lotto.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 216, Part. 1948, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 221.408,00  
Il criterio di stima scelto si basa sulla comparazione di piu' parametri ritenendo lo scrivente tale confronto necessario per pervenire con maggiore esattezza al valore di mercato.  
La procedura estimativa inizia con il sopralluogo all' immobile ed al complesso in cui e' situato, procedendo quindi con la raccolta di informazioni inerenti le caratteristiche di immobili analoghi. Per la stima si e' tenuto conto di molti elementi in quanto la stessa si diversifica in rapporto a diversi fattori:  
per i fabbricati:



- 1) la tipologia dell' immobile
- 2) lo stato d' uso e di manutenzione
- 3) vendibilita' in relazione all' estensione dell' immobile
- 4) riscontro diretto della domanda e dell' offerta
- 5) scopo della stima
- 6) l' ubicazione.

Lo scrivente ha effettuato una specifica ricerca presso siti web del settore allo scopo di acquisire i dati relativi alla vendita di immobili aventi analoghe caratteristiche nelle stesse zone; da cio' si e' ricavato il prezzo unitario di mercato (al mq) dalla media dei valori risultanti da tali indagini.

La valutazione dell' immobile scaturisce anche da uno studio effettuato considerando i valori forniti dalla banca dati dell' Agenzia del Territorio, OMI, del 1° semestre 2019 e quelli acquisiti presso operatori del settore.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Villetta Mazara del Vallo (TP) - Via S. Brigida n. 28	201,28 mq	1.100,00 €/mq	€ 221.408,00	100,00%	€ 221.408,00
				Valore di stima:	€ 221.408,00

Valore di stima: € 221.408,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica sanatoria edilizia	1035,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica modifiche interne e spese tecniche	3000,00	€
Spese aggiornamento catastale	1500,00	€
Lavori in conformità alle prescrizioni della Soprintendenza ai BB.CC.AA.	18,00	%

**Valore finale di stima: € 176.019,56**



## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

---

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare.

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 03/01/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Spampinato Pierluigi



## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Lotto 1-Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Lotto 1-Mappa Catastale (Aggiornamento al 26/09/2019)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Lotto 1-Visura catastale storica (Aggiornamento al 26/09/2019)
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Lotto 1 (Aggiornamento al 27/09/2019)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Lotto 1-Istanza di sanatoria edilizia
- ✓ N° 6 Altri allegati - Lotto 1-Autorizzazione sanitaria
- ✓ N° 7 Altri allegati - Lotto 1-C.I.S.
- ✓ N° 8 Tavola del progetto - Lotto 1-Relazione tecnica di progetto
- ✓ N° 9 Tavola del progetto - Lotto 1
- ✓ N° 10 Altri allegati - Lotto 1-Comunicazione comune di Mazara del Vallo
- ✓ N° 11 Altri allegati - Lotto 1-Contratto di comodato d'uso
- ✓ N° 12 Foto - Lotto 1 (Aggiornamento al 04/10/2019)
- ✓ N° 13 Estratti di mappa - Lotto 2-Mappa catastale (Aggiornamento al 26/09/2019)
- ✓ N° 14 Visure e schede catastali - Lotto 2-Visura storica catasto terreni (Aggiornamento al 02/01/2020)
- ✓ N° 15 Visure e schede catastali - Lotto 2-Visura storica catasto fabbricati (Aggiornamento al 02/01/2020)
- ✓ N° 16 Altri allegati - Lotto 2-Istanza di sanatoria edilizia
- ✓ N° 17 Altri allegati - Lotto 2-Autorizzazione sanitaria
- ✓ N° 18 Altri allegati - Lotto 2- Autorizzazione soprintendenza BB.CC.AA
- ✓ N° 19 Altri allegati - Lotto 2-C.I.S.
- ✓ N° 20 Tavola del progetto - Lotto 2-Planimetrie generali
- ✓ N° 21 Tavola del progetto - Lotto 2-Relazione tecnica
- ✓ N° 22 Tavola del progetto - Lotto 2-Elaborati grafici
- ✓ N° 23 Planimetrie catastali - Lotto 2 (Aggiornamento al 27/09/2019)
- ✓ N° 24 Atto di provenienza - Lotto 2-Comunicazione Comune di Mazara del Vallo
- ✓ N° 25 Altri allegati - Lotto 2-Denuncia di successione del 03/12/2006
- ✓ N° 26 Foto - Lotto 2 (Aggiornamento al 04/10/2019)



✓ N° 27 Rilievo Planimetrico - Lotto 2 (Aggiornamento al 04/10/2019)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Mazara del Vallo (TP) - Via Ferrara n. 6/A  
Laboratorio artigianale posto al piano terra costituito da ampio locale di lavorazione e servizi igienici annessi, tutti posti al piano terra, e locale ufficio posto al piano soppalcato interno al fabbricato con accesso per mezzo di una scala in legno interna. Situato nella fascia periferica Nord del centro urbano, è fornito di unica ampia luce accesso dalla strada pubblica ed occupa una superficie coperta di circa mq.310.50 con un volume di circa mc. 1589.06  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 174, Part. 14, Sub. 2, Categoria C3 - Fg. 174, Part. 15, Sub. 2, Categoria C3, Graffato alla part 14/2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade in Zona B.

**Prezzo base d'asta: € 162.854,94**

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Mazara del Vallo (TP) - Via S. Brigida n. 28  
Costruzione a villa costituente un' unica unità immobiliare sita nella periferia Sud del centro urbano del Comune di Mazara del Vallo con accesso diretto dalla strada comunale. Edificato su un lotto di terreno interamente recintato esteso circa mq. 295.12, ha una superficie coperta di circa mq. 141.58 oltre mq. 47.38 di superficie coperta di due tettoia poste anch'esse all'interno del lotto.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 216, Part. 1948, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L' area ricade in Zona E e soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi della L. 431/85

**Prezzo base d'asta: € 176.019,56**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 6/2019 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 162.854,94**

<b>Bene N° 1 - Laboratorio artigianale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Mazara del Vallo (TP) - Via Ferrara n. 6/A		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Laboratorio artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 174, Part. 14, Sub. 2, Categoria C3 - Fg. 174, Part. 15, Sub. 2, Categoria C3, Graffato alla part 14/2	<b>Superficie</b>	335,76 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L' immobile trovasi in buono stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Laboratorio artigianale posto al piano terra costituito da ampio locale di lavorazione e servizi igienici annessi, tutti posti al piano terra, e locale ufficio posto al piano soppalcato interno al fabbricato con accesso per mezzo di una scala in legno interna. Situato nella fascia periferica Nord del centro urbano, è fornito di unica ampia luce accesso dalla strada pubblica ed occupa una superficie coperta di circa mq.310.50 con un volume di circa mc. 1589.06		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Risulta ad oggi in uso alla ditta proprietaria ***omissis***		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 176.019,56**

<b>Bene N° 2 - Villetta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Mazara del Vallo (TP) - Via S. Brigida n. 28		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 216, Part. 1948, Categoria A3	<b>Superficie</b>	201,28 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L' immobile si trova in buone condizioni d'uso; in alcuni vani sono presenti lesioni degli intonaci interni ed esterni associate, in minima parte, a fenomeni di infiltrazioni di acque piovane.		
<b>Descrizione:</b>	Costruzione a villa costituente un' unica unità immobiliare sita nella periferia Sud del centro urbano del Comune di Mazara del Vallo con accesso diretto dalla strada comunale. Edificato su un lotto di terreno interamente recintato esteso circa mq. 295.12, ha una superficie coperta di circa mq. 141.58 oltre mq. 47.38 di superficie		



	coperta di due tettoia poste anch'esse all'interno del lotto.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato da ***omissis***



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A MAZARA DEL VALLO (TP)  
- VIA FERRARA N. 6/A**

---

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento**

Trascritto a Trapani il 18/01/2019

Reg. gen. 1123 - Reg. part. 900

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A MAZARA DEL VALLO (TP) - VIA S. BRIGIDA N.  
28**

---

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento**

Trascritto a Trapani il 18/01/2019

Reg. gen. 1123 - Reg. part. 900

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

